



**GES REAL, a.s.**

Prospekt dluhopisů s výnosem určeným na bázi diskontu  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 400.000.000 Kč  
splatných v roce 2022  
ISIN CZ0003513921

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) dle českého práva s výnosem na bázi diskontu v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: čtyř set milionů korun českých) se splatností v roce 2022, vydávaných společností GES REAL, a.s., se sídlem na adrese Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 25134043, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11465 (dále jen „**Emitent**“ nebo „**GES REAL**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“).

Dluhopisy nebudou úročené a jejich výnos bude určen na bázi diskontu, tedy rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 31. května 2016. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31. květnu 2022.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Blíže viz kapitolu „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatky. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím vedoucího

manažera, společnosti Conseq Investment Management, a. s., se sídlem na adrese Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ: 264 42 671, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále jen „**Conseq**“ nebo „**Vedoucí manažer**“).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (dále jen „**ČNB**“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2016/039206/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2016/00011/CNB/572 ze dne 13. dubna 2016, které nabylo právní moci dne 14. dubna 2016. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., (dále jen „**Centrální depozitář**“) přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003513921.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 30. března 2016. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitolu „*Důležitá upozornění*“).

*Vedoucí manažer*

**Conseq Investment Management, a. s.**

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu § 36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.*

*Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle na adrese Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 – Nové Město. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy.*

*Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora [www.conseq.cz](http://www.conseq.cz), v sekci Speciální produkty a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.*

*Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky Dluhopisů“.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.*

## OBSAH

SHRNUTÍ.....	9
RIZIKOVÉ FAKTORY.....	33
1. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	33
1.2 Finanční rizika.....	33
1.3 Provozní rizika.....	37
1.4 Rizika realitního trhu a specifická rizika dceřiných společností.....	38
2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K ČESKÉ REPUBLICE.....	43
3. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ.....	43
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	47
ODPOVĚDNÁ OSOBA.....	48
UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	49
1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBY.....	49
2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ.....	49
3. ABSENCE PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	52
4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	52
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....	53
1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ.....	53
1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise.....	53
1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva.....	53
1.3 Omezení převoditelnosti.....	53
1.4 Vlastníci dluhopisů.....	53
1.5 Převod Dluhopisů.....	54
1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti.....	54
2. OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ.....	54
2.1 Datum emise, lhůta pro upisování.....	54
2.2 Emisní kurz.....	54
2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů.....	55
3. STATUS.....	55
4. POVINNOSTI EMITENTA.....	55
4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění.....	55
4.2 Dodržování ukazatelů.....	56
4.3 Pojištění majetku.....	60
4.4 Omezení distribuce peněžních prostředků.....	60
4.5 Závazek nabytí podíl ve společnosti MAGIC CARPET s.r.o.....	61
4.6 Omezení investic a akvizic.....	61
5. VÝNOS.....	61
6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ.....	62
6.1 Konečná splatnost.....	62
6.2 Odkoupení Dluhopisů.....	62
6.3 Zánik Dluhopisů.....	62
6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta.....	62
6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů.....	62
6.6 Domněnka splacení.....	63
7. PLATEBNÍ PODMÍNKY.....	63
7.1 Měna plateb.....	63
7.2 Den výplaty.....	64
7.3 Konvence Pracovního dne.....	64
7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy.....	64
7.5 Provádění plateb.....	64
7.6 Změna způsobu provádění plateb.....	66
8. ZDANĚNÍ.....	66
9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH NEPLNĚNÍ.....	66
9.1 Případy neplnění.....	66

9.2	<i>Splatnost předčasně splatných Dluhopisů</i>	67
9.3	<i>Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů</i>	67
9.4	<i>Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů</i>	67
<b>10</b>	<b>PROMLČENÍ</b>	<b>67</b>
<b>11</b>	<b>ADMINISTRÁTOR</b>	<b>68</b>
11.1	<i>Administrátor</i>	68
<b>12</b>	<b>SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK</b>	<b>68</b>
12.1	<i>Působnost a svolání Schůze</i>	68
12.2	<i>Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní</i>	69
12.3	<i>Průběh Schůze; rozhodování Schůze</i>	70
12.4	<i>Některá další práva Vlastníků dluhopisů</i>	71
12.5	<i>Zápis z jednání</i>	71
<b>13</b>	<b>OZNÁMENÍ</b>	<b>72</b>
<b>14</b>	<b>ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ</b>	<b>72</b>
	<b>ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI</b>	<b>73</b>
	<b>DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ</b>	<b>74</b>
	<b>INFORMACE O EMITENTOVĚ</b>	<b>75</b>
<b>1</b>	<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ</b>	<b>75</b>
<b>2</b>	<b>HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA</b>	<b>75</b>
2.1	<i>Založení, vznik a existence Emitenta</i>	75
2.2	<i>Základní kapitál Emitenta</i>	76
2.3	<i>Historie a vývoj Emitenta</i>	76
2.4	<i>Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem</i>	77
2.5	<i>Údaje o počtu zaměstnanců</i>	77
<b>3</b>	<b>HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA</b>	<b>77</b>
<b>4</b>	<b>ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA</b>	<b>79</b>
4.1	<i>Skupina GES</i>	79
4.2	<i>Jediný Akcionář</i>	83
4.3	<i>Přímá majetková účast Emitenta v jiných společnostech</i>	83
4.4	<i>Závislost Emitenta</i>	90
<b>5</b>	<b>HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA</b>	<b>91</b>
5.1	<i>Makroekonomické prostředí</i>	91
5.2	<i>Trh kancelářských prostor</i>	93
5.3	<i>Rezidenční trh v Praze</i>	95
5.4	<i>Rezidenční trh v Praze 8</i>	99
<b>6</b>	<b>INFORMACE O TRENDECH</b>	<b>102</b>
<b>7</b>	<b>PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU</b>	<b>104</b>
<b>8</b>	<b>VÝZNAMNÉ SMLOUVY</b>	<b>104</b>
<b>9</b>	<b>SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY</b>	<b>105</b>
9.1	<i>Představenstvo</i>	105
9.2	<i>Dozorčí a kontrolní orgány</i>	107
9.3	<i>Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti</i>	108
<b>1</b>	<b>VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA</b>	<b>109</b>
<b>2</b>	<b>ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY</b>	<b>113</b>
	<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE</b>	<b>115</b>
<b>1</b>	<b>ÚROK</b>	<b>115</b>
<b>2</b>	<b>ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE</b>	<b>116</b>
<b>3</b>	<b>DEVIZOVÁ REGULACE</b>	<b>117</b>
	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ</b>	<b>119</b>
<b>1</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ</b>	<b>119</b>
	<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE</b>	<b>120</b>
<b>1</b>	<b>INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM</b>	<b>120</b>
<b>2</b>	<b>SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU</b>	<b>120</b>

<b>3</b>	<b>PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ .....</b>	<b>120</b>
<b>4</b>	<b>ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA .....</b>	<b>120</b>
<b>5</b>	<b>INVESTICE .....</b>	<b>121</b>
<b>6</b>	<b>ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN .....</b>	<b>121</b>
<b>7</b>	<b>SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....</b>	<b>121</b>
<b>8</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>121</b>



## SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

### Oddíl A – Úvod a upozornění

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	Nepoužije se; Emitent souhlas s použitím prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělal.

### Oddíl B – Emitent

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.1	Název a firma Emitenta	Emitentem je GES REAL, a.s.
B.2	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost	Obchodní firma Emitenta je GES REAL, a.s. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11465, IČ: 25134043. Sídlo Emitenta je Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 – Nové Město.

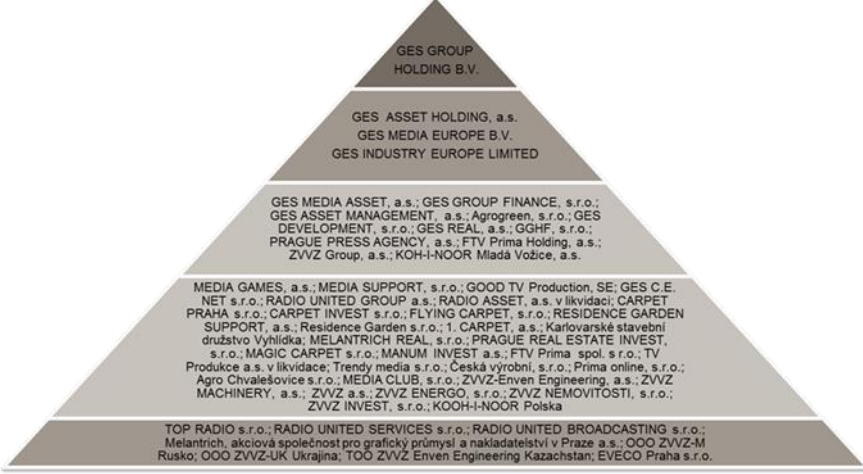
Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Občanský zákoník</b>“) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Zákon o obchodních korporacích</b>“). Emitent provedl tzv. opt-in do Zákona o obchodních korporacích a řídí se tímto zákonem jako celkem.</p>
<b>B.4b</b>	Informace o známých trendech	<p>Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských prostor a rezidenčního bydlení. Jedná se o specifické prostředí, které je významně ovlivňováno vlivy jak na makroekonomické, tak na místní úrovni.</p> <p>Současnou situaci ovlivňuje zejména fakt zotavujícího se tuzemského hospodářství, který se pozitivně odráží také ve stavebnictví. Hospodářský růst se na výdajové straně opírá také o zvýšenou spotřebu domácností, tak i o zvýšenou investiční aktivitu. Tyto faktory se pozitivně dotýkají i obou segmentů, ve kterých působí Emitent.</p> <p>Dle prognóz lze očekávat v letech 2016-2017 přírůstek HDP ve výši 2,8 % po odhadovaném růstu HDP v roce 2015 ve výši 4,3 %.<sup>1</sup></p> <p>S ohledem na ekonomické oživení lze v Praze očekávat růst absorpce nových kancelářských prostor. V roce 2014 dosáhla čistá absorpce kancelářského trhu<sup>2</sup> v Praze úroveň 73.000 m<sup>2</sup>, přičemž za první tři kvartály roku 2015 evidujeme čistou absorpci v objemu 98.500 m<sup>2</sup>. Objem čisté absorpce za celý rok 2015 se v Praze očekává na úrovni 130.000 až 140.000 m<sup>2</sup>, což reprezentuje meziroční nárůst 79 až 92 %.</p> <p>Vzhledem k omezenému počtu projektů, které přijdou na trh v nejbližších letech, očekává se v průběhu 2 až 3 let v Praze poměrně významný pokles nabídky moderních kancelářských prostor, což by mělo přinést dlouho očekávaný růst cen nájmu.<sup>3</sup></p> <p>Emitent nepředpokládá nepříznivý dopad uvedených trendů. Vzhledem k dlouhodobým smlouvám na pronájem prostor v objektu Crystal Prague se tyto trendy významně neprojeví. Pozitivní vliv spočívající ve vyšším výnosu z nájemného mohou trendy mít pouze na volné plochy v projektu.</p> <p>Aktuální poptávka po pronájmu kancelářských prostor je motivována dvěma hlavními stimuly, a to zájmem o kvalitnější prostory a snahou využít současné finanční podmínky a smluvně si je zajistit na delší časové období.</p> <p>Investoři, respektive budoucí nájemci mají stoupající zájem o kancelářské budovy, které nabízejí větší komfort užití, a proto již nyní staví developři kancelářské budovy ve standardu LEED nebo BREAAAM. Developři si zároveň nemohou dovolit zanedbat kvalitu použitých materiálů, protože</p>

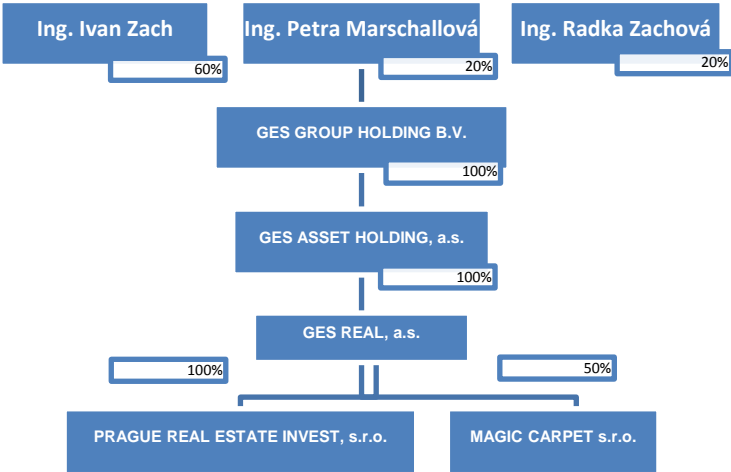
<sup>1</sup> Zdroj: Český statistický úřad.

<sup>2</sup> Znamená změnu obsazenosti na daném trhu v průběhu sledovaného období.

<sup>3</sup> Zdroj: [www.professionals.cz](http://www.professionals.cz).

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>by pak nedosáhli na příslušnou certifikaci, jež je často pro nájemce důležitá, neboť tito tak řeší nejen svůj odpovědný vztah k životnímu prostředí, ale i garanci dlouhodobě udržitelných nákladů na servisní poplatky a nižších nákladů na energie.</p> <p>Z nadnárodních developerů po vypuknutí finanční krize v roce 2008 ukončily aktivity v České republice například společnosti ING Real Estate Development, AIG/Lincoln a také francouzský Sogeprom ze skupiny Sociétés Générale. Do popředí se v této oblasti naopak dostaly české a slovenské investiční skupiny, jako CPI, Penta, PPF či HB Reavis, které nyní v Praze připravují developerské projekty. Se svým projektem „Crystal Prague“ se na tomto trhu významně zapsal i Emitent.</p> <p>V oblasti rezidenčního bydlení trend silné poptávky, který byl patrný již v roce 2014, pokračoval a dokonce posílil i v první půli roku 2015. Lze očekávat setrvání tohoto trendu i v období roku 2016-2017.</p> <p>Přepokládá se růst poptávky po nových bytech i v letech 2016 a 2017. Jedním z faktorů tohoto růstu měla být příznivá situace tuzemské ekonomiky, při níž se zvyšuje optimismus obyvatel, kteří se nebojí pořízení nového bydlení na úvěr. Druhým faktorem by měla být bohatá a často doplňovaná nabídka tzv. superlevných bytů. Třetím klíčovým faktorem bude pravděpodobně situace ohledně hypotečních úvěrů, které se i přes mírné zvýšení úrokových sazeb budou stále držet blízko historických minim.</p> <p>Vedle historicky nejnižších úroků u hypotečních úvěrů a příznivé cenové úrovně nových bytů podporuje velkou poptávku po nemovitostech také dlouhodobá solidní výkonnost české ekonomiky a klesající nezaměstnanost. Pokud tyto příznivé ukazatele vydrží, je potenciál růstu trhu v nejbližších letech velmi slibný, a to jak na straně poptávky, tak i nabídky.</p>
<b>B.5</b>	Informace o skupině	<p>Jediným akcionářem Emitenta je společnost GES ASSET HOLDING, a.s., IČ: 264 27 044, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7008 (dále jen „<b>GES ASSET HOLDING</b>“), jež je ze 100 % vlastněna nizozemskou společností GES GROUP HOLDING B.V., 1101CM Amsterdam Zuidoost, Herikerbergweg 238, Luna Arena, Nizozemské království, Registrační číslo: 34259187 (dále jen „<b>GES GROUP HOLDING</b>“).</p> <p>Emitent je součástí finanční skupiny GES GROUP (dále jen „<b>Skupina GES</b>“). Skupinu GES tvoří holding společností uvedených v následujícím schématu, zastřešený společností GES GROUP HOLDING:</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		 <p>Vlastníky společnosti GES GROUP HOLDING jsou tři tuzemské fyzické osoby, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ing. Ivan Zach, nar. 12. dubna 1964, bytem Velvarská 136/1, 274 01 Slaný, vlastníci podíl ve výši 60 %;</li> <li>• Ing. Petra Marschallová, nar. 27. července 1968, bytem Myslivecká 749, 411 17 Libochovice, vlastníci podíl ve výši 20 %;</li> <li>• Ing. Radka Zachová, nar. 11. května 1969, bytem Pod kaštany 1107/19, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, vlastníci podíl ve výši 20 %.</li> </ul> <p>Skupina GES se soustřeďuje na střednědobé a dlouhodobé investice, které směřuje do tří základních segmentů trhu – průmysl, nemovitosti a média. Aktivity Skupiny GES jsou zaměřeny na země střední a východní Evropy. Jednotlivé společnosti pak působí v Nizozemsku, České republice, Slovenské republice, Kypru, Rusku, Ukrajině a Polsku.</p> <p>V oblasti průmyslu Skupina GES ovládá skupinu strojírenských podniků ZVVZ GROUP, a.s., která jako přední evropský dodavatel zařízení pro ekologii vzduchu realizuje komplexní dodávky zařízení pro odlučování, odprašování a odsiřování. V oblasti médií je Skupina GES významně aktivní v oblasti celoplošného televizního vysílání a online aktivit, kde provozuje společně s druhým akcionářem – švédskou nadnárodní skupinou Modern Times Group (MTG) komerční televizní skupinu TV PRIMA GROUP. V rozhlasové oblasti zastřešené společností RADIO UNITED GROUP a.s. jsou součástí skupiny celoplošné rozhlasové sítě Beat, Country a Kiss, a dále rádia Signál, Spin a Rádio1. Mezi další významné společnosti patří například produkční společnost GOOD TV Production, SE nebo MEDIA SUPPORT, s.r.o.</p> <p><b>Zjednodušená struktura postavení Emitenta a jeho dceřiných společností ve Skupině GES:</b></p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		 <pre> graph TD     Zach[Ing. Ivan Zach 60%] --- GH[GES GROUP HOLDING B.V. 100%]     Marschallová[Ing. Petra Marschallová 20%] --- GH     Zachová[Ing. Radka Zachová 20%] --- GH     GH --- GAH[GES ASSET HOLDING, a.s. 100%]     GAH --- GR[GES REAL, a.s. 100%]     GR --- PR[PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. 100%]     GR --- MC[MAGIC CARPET s.r.o. 50%] </pre> <p data-bbox="555 734 1445 1149">Emitent vlastní obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, IČ: 610 56 766, vedené u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 43989 (dále jen „PRAGUE REAL ESTATE INVEST“) a dále obchodní podíl ve výši 50 % v obchodní společnosti MAGIC CARPET s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, IČ: 284 33 840, vedené u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 141186 (dále jen „MAGIC CARPET“). Společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET jsou jedinými dceřinými společnostmi Emitenta a jsou v prospektu ve spojení s Emitentem rovněž souhrnně označovány jako „Skupina Emitenta“.</p> <p data-bbox="555 1182 1114 1216"><b>(a) PRAGUE REAL ESTATE INVEST</b></p> <p data-bbox="555 1249 1445 1350">PRAGUE REAL ESTATE INVEST je nositelem téměř již dokončeného administrativního komplexu “Crystal Prague”. Jedná se o zcela novou, moderní kancelářskou budovu třídy A v lokalitě pražských Vinohrad.</p> <p data-bbox="555 1384 1445 1529">Projekt byl z valné části dokončen v létě 2015, aktuálně probíhají tzv. fit-outy pro koncové nájemce, přičemž aktuálně je pronajato více než 80 % ploch. Budova Crystal sestává ze 14 nadzemních podlaží s celkovou pronajímatelnou plochou 14.441 m<sup>2</sup>.</p> <p data-bbox="555 1563 1445 1899">Pozemky pro výstavbu nemovitosti získal Emitent v dražbě v roce 2006. Následující roky věnoval Emitent hledání optimálního architektonického a obchodního řešení a následně získávání potřebných povolení a souhlasů. Ačkoliv byl projekt kompletně připraven již před rokem 2010, v době krize hospodářství, která se odrazila i v krizi na realitním trhu, se Emitent rozhodl odložit realizaci projektu s tím, že projekt uvede na realitní trh ve vhodnější dobu. Proto byla výstavba objektu Crystal zahájena až v okamžiku odeznívající hospodářské krize na jaře 2013. Projekt byl zkolaudován dne 27. května 2015 a v ten samý den byl rovněž uveden do provozu.</p> <p data-bbox="555 1933 1445 2033">Aktuálně jsou s nájemci uzavřeny, nebo ve fázi těsně před uzavřením, nájemní smlouvy na téměř 9.700 m<sup>2</sup>. Smlouvy jsou uzavřeny na 5-10 let a průměrný nájem dosahuje cca 14,50 EUR/m<sup>2</sup>.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Mezi významné nájemce patří Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky (52,53 % z celkové nasmlouvané pronajímatelné plochy), Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky (42,69 % z celkové nasmlouvané pronajímatelné plochy), GES GROUP FINANCE, s.r.o., (2,97 % z celkové nasmlouvané pronajímatelné plochy) a ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., (1,81 % z celkové nasmlouvané pronajímatelné plochy).</p> <p>Celkové náklady na stavbu, a to včetně pozemků, přípravných projekčních prací, stavby a nákladů na dosavadní financování dosáhnou přibližně 800 mil. Kč.</p> <p>Emitent předpokládá dlouhodobé pronajímání nemovitosti pod správou společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST. V případě předložení odpovídající nabídky však Emitent nevyklučuje realizaci prodeje projektu Crystal formou prodeje nemovitosti nebo prodeje majetkové účasti ve společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST.</p> <p>PRAGUE REAL ESTATE INVEST byla založena výhradně za účelem realizace tohoto jednoho projektu.</p> <p><b>(b) MAGIC CARPET</b></p> <p>MAGIC CARPET je nositelem rezidenčního projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, jehož podstatou je rekonstrukce, výstavba a prodej velkometrážních bytových jednotek. Rezidenční projekt se nachází v lokalitě pražské čtvrti Troja.</p> <p>Druhým společníkem ve společnosti MAGIC CARPET je s podílem ve výši 50 % společnost Pod Děvínem, a.s., se sídlem Na bělidle 976/10, Smíchov, PSČ 150 00 Praha 5, IČ: 282 27 603, vedená u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 13868 (dále jen „<b>Pod Děvínem</b>“). Emitent uzavřel Smlouvu o smlouvě budoucí kupní se společností Pod Děvínem, na jejímž základě má Emitent právo, kdykoliv dojde k přesvědčení, že společnost Pod Děvínem nejedná ve shodě s Emitentem, odkoupit od této společnosti přímo či prostřednictvím Emitentem určené osoby alespoň takový obchodní podíl ve společnosti MAGIC CARPET, aby prostřednictvím svého dosavadního a tohoto podílu ovládal vedení, strategii a veškeré obchodní záležitosti společnosti MAGIC CARPET.</p> <p>Vlastníkem komplexu nemovitostí se MAGIC CARPET stal v roce 2011, kdy od Diplomatického servisu, který je příspěvkovou organizací ministerstva zahraničních věcí ČR, koupil objekty na základě vítězství ve výběrovém řízení.</p> <p>Obytný komplex vznikne provedením celkové rekonstrukce a „upgrade“ souboru budov, dokončených v první polovině devadesátých let, navržených v neofunkcionalistickém stylu. Postupně by po jednotlivých etapách mělo vzniknout odhadem více než 15.000 m<sup>2</sup> rezidenčních ploch, komerčních ploch a garážových stání.</p> <p>V současné době se v objektu nachází 9.312 m<sup>2</sup> bytové plochy na</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																																							
		<p>28.360 m<sup>2</sup> pozemků. Cílový stav po rekonstrukci a dostavbě předpokládá rozšíření obytných ploch na 15.502 m<sup>2</sup> plus 1.952 m<sup>2</sup> teras s kalkulovanou průměrnou prodejní cenou 1.455 EUR / m<sup>2</sup>. V důsledku rekonstrukce a dostavby vznikne také 192 parkovacích stání při ceně každého 11.636 EUR.</p> <p>Projekt předpokládá rekonstrukci a výstavbu nových objektů po jednotlivých etapách. V současné době probíhají přípravné fáze, včetně optimalizace architektonického řešení a získávání patřičných povolení. Dále projekt předpokládá zahájení výstavby v roce 2016 a postupné dokončení do roku 2020 až 2021. Do doby zahájení rekonstrukčních a stavebních prací jsou stávající rezidenční i komerční prostory v objektu pronajímány. Tento pronájem generuje měsíční příjmy na úrovni 950 tis. Kč.</p> <p>Emitent očekává dokončení projektu formou rozprodeje jednotlivých rezidenčních jednotek koncovým zákazníkům. V případě předložení odpovídající nabídky však Emitent nevyklučuje realizaci prodeje projektu Troja formou prodeje nemovitosti, nebo prodeje majetkové účasti ve společnosti MAGIC CARPET.</p> <p>MAGIC CARPET byla založena výhradně za účelem realizace tohoto jednoho projektu.</p>																																							
<b>B.9</b>	Odhad zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.																																							
<b>B.10</b>	Výhrady auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad či varování.																																							
<b>B.12</b>	Vybrané finanční údaje	<p>Přehled vybraných historických finančních údajů k 31. 3. 2014 a 31. 3. 2015, resp. za období od 1. 4. 2013 do 31. 3. 2014 a od 1. 4. 2014 do 31. 3. 2015 (CAS, auditované, nekonsolidované):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Rozvaha - údaje v tis. Kč</b></th> <th><b>k 31.3.2015</b></th> <th><b>k 31.3.2014</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Dlouhodobý finanční majetek</b></td> <td><b>988 418</b></td> <td><b>918 738</b></td> </tr> <tr> <td>Podíly- ovládaná osoba</td> <td>938 118</td> <td>893 438</td> </tr> <tr> <td>Podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem</td> <td>50 300</td> <td>20 300</td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé pohledávky</b></td> <td><b>27 205</b></td> <td><b>85 164</b></td> </tr> <tr> <td><b>Aktiva celkem</b></td> <td><b>1 021 165</b></td> <td><b>1 005 827</b></td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>848 511</td> <td>813 910</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky</td> <td>500</td> <td>847</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td>171 789</td> <td>191 052</td> </tr> <tr> <td><b>Pasiva celkem</b></td> <td><b>1 021 165</b></td> <td><b>1 005 827</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Výkaz zisku a ztrát - údaje v tis. Kč</b></td> <td><b>od 1.4.2014 do 31.3.2015</b></td> <td><b>od 1.4.2013 do 31.3.2014</b></td> </tr> <tr> <td>Tržby</td> <td>3 914</td> <td>3 921</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Rozvaha - údaje v tis. Kč</b>	<b>k 31.3.2015</b>	<b>k 31.3.2014</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>988 418</b>	<b>918 738</b>	Podíly- ovládaná osoba	938 118	893 438	Podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem	50 300	20 300	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>27 205</b>	<b>85 164</b>	<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 021 165</b>	<b>1 005 827</b>	Vlastní kapitál	848 511	813 910	Dlouhodobé závazky	500	847	Krátkodobé závazky	171 789	191 052	<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 021 165</b>	<b>1 005 827</b>				<b>Výkaz zisku a ztrát - údaje v tis. Kč</b>	<b>od 1.4.2014 do 31.3.2015</b>	<b>od 1.4.2013 do 31.3.2014</b>	Tržby	3 914	3 921
<b>Rozvaha - údaje v tis. Kč</b>	<b>k 31.3.2015</b>	<b>k 31.3.2014</b>																																							
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>988 418</b>	<b>918 738</b>																																							
Podíly- ovládaná osoba	938 118	893 438																																							
Podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem	50 300	20 300																																							
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>27 205</b>	<b>85 164</b>																																							
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 021 165</b>	<b>1 005 827</b>																																							
Vlastní kapitál	848 511	813 910																																							
Dlouhodobé závazky	500	847																																							
Krátkodobé závazky	171 789	191 052																																							
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 021 165</b>	<b>1 005 827</b>																																							
<b>Výkaz zisku a ztrát - údaje v tis. Kč</b>	<b>od 1.4.2014 do 31.3.2015</b>	<b>od 1.4.2013 do 31.3.2014</b>																																							
Tržby	3 914	3 921																																							

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																			
		Provozní výsledek hospodaření	-15 127 -7 551																		
		Finanční výsledek hospodaření	-272 -21 069																		
		Výsledek hospodaření za účetní období	-15 399 -28 620																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Přehled o peněžních tocích - údaje v tis. Kč</th> <th>od 1.4.2014 do 31.3.2015</th> <th>od 1.4.2013 do 31.3.2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období</td> <td>211</td> <td>123</td> </tr> <tr> <td>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</td> <td>-47 011</td> <td>-194 557</td> </tr> <tr> <td>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</td> <td>-71 592</td> <td>-26 302</td> </tr> <tr> <td>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</td> <td>118 553</td> <td>220 947</td> </tr> <tr> <td>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</td> <td>161</td> <td>211</td> </tr> </tbody> </table>		Přehled o peněžních tocích - údaje v tis. Kč	od 1.4.2014 do 31.3.2015	od 1.4.2013 do 31.3.2014	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	211	123	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-47 011	-194 557	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-71 592	-26 302	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	118 553	220 947	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	161	211
Přehled o peněžních tocích - údaje v tis. Kč	od 1.4.2014 do 31.3.2015	od 1.4.2013 do 31.3.2014																			
Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	211	123																			
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-47 011	-194 557																			
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-71 592	-26 302																			
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	118 553	220 947																			
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	161	211																			
		<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo Skupiny Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny Emitenta, s výjimkou prodejů obchodních a akciových podílů a družstevního podílu v níže uvedených společnostech, k nimž došlo v období mezi 12. říjnem 2015 a 20. říjnem 2015, kdy tyto Emitent odprodal své sesterské společnosti GES Development, s.r.o., a to za celkovou kupní cenu ve výši 106.007.000 Kč, splatnou do 3 měsíců od data prodeje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obchodní podíl ve výši 75 % v obchodní společnosti CARPET PRAHA, s.r.o.;</li> <li>• Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti CARPET INVEST s.r.o.;</li> <li>• Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti FLYING CARPET, s.r.o.;</li> <li>• Akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti RESIDENCE GARDEN SUPPORT, a.s.;</li> <li>• Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti Residence Garden s.r.o.;</li> <li>• Akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti 1.CARPET PRAHA, a.s.;</li> <li>• Družstevní podíl ve výši 85,7 % v družstvu Karlovarské stavební družstvo Vyhlička; a</li> <li>• Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti MELANTRICH REAL a.s.</li> </ul>																			



Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace												
		<p>Zejména v důsledku prodeje výše uvedených společností vznikla Emitentovi vysoká ztráta, kterou Emitent vykázal v jeho mezitímní účetní závěrce k 31. prosinci 2015. Tato ztráta je čistě účetního charakteru, jelikož došlo k odepsání původních historických pořizovacích cen příslušných společností. Prodej těchto společností byl odůvodněn především zjednodušením organizační struktury skupiny Emitenta před plánovaným vydáním Dluhopisů, jelikož tyto společnosti neměly buď již žádný projekt, nebo byl projekt realizovatelný za nejistých předpokladů a v dlouhém časovém horizontu. Jednotlivé společnosti byly prodány za cenu odpovídající vlastnímu kapitálu příslušné společnosti s ohledem na případná budoucí rizika plynoucí z jednotlivých projektů.</p> <p>Tato rizika byla zohledněna pouze u společností Karlovarské stavební družstvo Vyhlídka a CARPET PRAHA, s.r.o., jelikož se v současné době jedná o jediné společnosti s aktivními projekty. U prvně jmenované společnosti bylo zohledněno riziko aktivního sporu s městem Karlovy Vary o nabytí pozemků, jež má ve svém majetku. V případě druhé společnosti bylo zohledněno zejména riziko zajištění infrastruktury k některým pozemkům vlastněným společností. U společnosti MELANTRICH REAL a.s. byla k datu 30. září 2015 hodnota vlastního kapitálu záporná v důsledku vytvoření 100% opravné položky k majetkové účasti ve výši 200 mil. Kč, kterou měla tato společnost jako jedinou ve svém majetku.</p> <p>K datu Prospektu již Emitent nevlastní žádné podíly ve výše uvedených společnostech a jedinými dceřinými společnostmi Emitenta jsou tak společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET.</p> <p>Emitent není povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku vzhledem k tomu, že z kritérií definovaných zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Zákon o účetnictví</b>“), kterými jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktiva brutto celkem činí více než 350 mil. Kč;</li> <li>- roční úhrn čistého obratu činí více než 700 mil. Kč;</li> <li>- průměrný přepočtený stav zaměstnanců činí 250;</li> </ul> <p>splňuje pouze první kritérium (hodnotu aktiv), přičemž pro povinné sestavení konsolidované závěrky je potřeba splnit kritéria dvě.</p>												
	Mezitímní finanční údaje	<p>Přehled vybraných mezitímních finančních údajů k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015, resp. za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2014 a od 1. 4. 2015 do 31. 12. 2015 (CAS, neauditované, nekonsolidované):</p> <table border="1" data-bbox="560 1845 1347 2040"> <thead> <tr> <th data-bbox="560 1845 1002 1890">Rozvaha - údaje v tis. Kč</th> <th data-bbox="1002 1845 1177 1890">k 31.12.2015</th> <th data-bbox="1177 1845 1347 1890">k 31.12.2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="560 1890 1002 1928">Dlouhodobý finanční majetek</td> <td data-bbox="1002 1890 1177 1928">237 800</td> <td data-bbox="1177 1890 1347 1928">987 118</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 1928 1002 1973">Podíly- ovládaná osoba</td> <td data-bbox="1002 1928 1177 1973">187 500</td> <td data-bbox="1177 1928 1347 1973">936 818</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 1973 1002 2040">Podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem</td> <td data-bbox="1002 1973 1177 2040">50 300</td> <td data-bbox="1177 1973 1347 2040">50 300</td> </tr> </tbody> </table>	Rozvaha - údaje v tis. Kč	k 31.12.2015	k 31.12.2014	Dlouhodobý finanční majetek	237 800	987 118	Podíly- ovládaná osoba	187 500	936 818	Podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem	50 300	50 300
Rozvaha - údaje v tis. Kč	k 31.12.2015	k 31.12.2014												
Dlouhodobý finanční majetek	237 800	987 118												
Podíly- ovládaná osoba	187 500	936 818												
Podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem	50 300	50 300												

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace		
		<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>179 156</b>	<b>31 853</b>
		<b>Aktiva celkem</b>	<b>423 003</b>	<b>1 029 324</b>
		Vlastní kapitál	413 857	853 190
		Dlouhodobé závazky	201	590
		Krátkodobé závazky	9 215	175 544
		<b>Pasiva celkem</b>	<b>423 003</b>	<b>1 029 324</b>
		<b>Výkaz zisku a ztrát - údaje v tis. Kč</b>	<b>od 1.4.2015 do 31.12.2015</b>	<b>od 1.4.2014 do 31.12.2014</b>
		Tržby	2 320	2 811
		Provozní výsledek hospodaření	-21 166	-10 460
		Finanční výsledek hospodaření	-643 758	-260
		Výsledek hospodaření za účetní období	-664 924	-10 720
		<b>Přehled o peněžních tocích - údaje v tis. Kč</b>	<b>od 1.4.2015 do 31.12.2015</b>	<b>od 1.4.2014 do 31.12.2014</b>
		<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období</b>	<b>161</b>	<b>211</b>
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-196 180	30 465
		Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-93	-74 908
		Čistý peněžní tok z finanční činnosti	243 651	49 743
		<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	<b>1 619</b>	<b>5 511</b>
<b>B.13</b>	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta nebo Skupinu Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta nebo Skupiny Emitenta.		
<b>B.14</b>	Závislost na skupině	<p>Emitent je závislý na nizozemské společnosti GES GROUP HOLDING, která vykonává nad Emitentem kontrolu, když má 100% přímý podíl na základním kapitálu společnosti GES ASSET HOLDING, která vlastní 100% podíl v Emitentovi. Dále společnost GES ASSET HOLDING v minulosti poskytovala svým dceřiným společnostem příplatky na posílení vlastního kapitálu, respektive pokrytí vzniklých ztrát tak, aby tyto dceřiné společnosti byly schopny v budoucnu uskutečnit nebo dokončit své projekty. Příplatky nejsou poskytovány na smluvní bázi, ale pouze ad hoc, dle aktuálních potřeb Emitenta a jeho dceřiných společností a bude záviset tedy čistě na uvážení společnosti GES ASSET HOLDING, zda tyto příplatky budou poskytovány i v budoucnosti.</p> <p>Emitent podniká jako holdingová společnost prostřednictvím dceřiných společností v oblasti výstavby, pronájmu a prodeje nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na hospodářských</p>		

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>výsledcích dceřiných společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.</p> <p>Emitent použije výtěžek Emise především na financování a refinancování existujících projektů „Crystal Prague“ a „Diplomatická čtvrť Troja“ svých dvou dceřiných společností PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET, což bude do budoucna vést k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti těchto dceřiných společností.</p> <p>Projekt „Crystal Prague“ je cca z 80 % pronajatý, a bude tedy generovat stálý příjem z nájemních smluv, jež nejsou uzavřeny na dobu kratší než 5 let.</p> <p>Výstavba a prodej projektu „Diplomatická čtvrť Troja“ se plánuje realizovat v etapách a každá takto zrealizovaná etapa bude generovat zisk samostatně.</p> <p>Informace o Skupině GES jsou uvedeny v prvcích B.5 a B.16.</p>
B.15	Hlavní podnikatelské aktivity	<p>Emitent má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání zapsán výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.</p> <p>V rámci holdingové struktury Skupiny GES je pro území České republiky Emitent mateřskou společností pro oblast nemovitostí.</p> <p>Emitent je holdingovou společností a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost.</p> <p>Hlavní činnosti Skupiny Emitenta se soustředí na tyto oblasti:</p> <p>(a) <b>Komerční development</b></p> <p>Emitent je společností, která se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti tzv. komerčního developmentu, a to od akvizice nemovitosti přes realizaci až po následný prodej. Komerční development je nosnou činností Skupiny Emitenta.</p> <p>V rámci komerčního developmentu Emitent poskytuje také komplexní projektový management, zahrnující vývoj (development) realizace projektu po technické, ekonomické, právní a organizační stránce, projektové financování, marketing, pronájem/prodej, zajištění chodu nemovitosti (Facility Management/Asset management), právní, technický a finanční dohled včetně dalších souvisejících činností. V rámci akviziční činnosti, pak společnost GES REAL nabízí a poskytuje doplňkové služby průzkumu trhu, vyhotovení tržní analýzy, vyhledávání vhodné lokality či zpracování návrhu konceptu, včetně posouzení jeho proveditelnosti.</p> <p>Činnosti Skupiny Emitenta se v tomto segmentu dají dále rozdělit na komerční development pro Skupinu GES a na komerční development investičního charakteru.</p> <p><b>Komerční development pro Skupinu GES</b> je založen na uspokojení požadavků a potřeb společností ve Skupině GES na realitním trhu.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Pokrývá tak dlouhodobé zajištění odpovídajících kancelářských, výrobních a skladových prostor jednotlivých společností a optimalizuje jejich vzájemné potřeby. V současné době se jedná o doplňkovou činnost Emitenta. Do této činnosti náleží zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• analýza stávajících potřeb zájemce,</li> <li>• studie optimalizace prostorových potřeb jednotlivých společností,</li> <li>• vyhledávání vhodných lokalit a existujících objektů,</li> <li>• vyhledávání lokalit pro novou výstavbu,</li> <li>• komplexní management rekonstrukce / výstavby nemovitosti,</li> <li>• návrh a asistence při zajištění financování projektů,</li> <li>• zajištění denního chodu nemovitosti.</li> </ul> <p><b>Investiční komerční development</b> se zaměřuje na nalezení vhodných investičních příležitostí na nemovitostním trhu s tím, že investice může být prováděna přímo Emitentem nebo prostřednictvím dceřiných společností nebo může být realizována jako investiční projekt pro další investory. Emitent dlouhodobě sleduje investiční příležitosti na území Prahy a analyzuje jednotlivé existující projekty za účelem jejich akvizice. Činnosti prováděné Emitentem v rámci tohoto segmentu jsou totožné, jako v segmentu předcházejícím s tím, že jsou primárně podřízené požadovanému výnosu investice.</p> <p>Investiční komerční development tvoří zásadní náplň činnosti Emitenta prostřednictvím projektů, které realizují nebo budou realizovat dceřiné společnosti. Na hospodaření Emitenta se v budoucnu projeví ve formě podílu na zisku těchto dceřiných společností.</p> <p><b>(b) Pronájem nemovitostí</b></p> <p>V rámci své akviziční činnosti Emitent zajišťuje pronájem vlastních nemovitostí, nebo nemovitostí svěřených k pronájmu v rámci Skupiny GES. Jednalo se o doplňkovou činnost Emitenta, která se dokončením projektu Crystal Prague stává významnou činností Emitenta. Příjmy z pronájmu se prostřednictvím podílu na zisku dceřiné společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., projeví na výsledku hospodaření Emitenta.</p>
<b>B.16</b>	Ovládající osoba	<p>Jediným akcionářem Emitenta je společnost GES ASSET HOLDING, jež je ze 100 % vlastněna nizozemskou společností GES GROUP HOLDING.</p> <p>Emitent je prostřednictvím společnosti GES ASSET HOLDING nepřímo ovládán ve smyslu ustanovení §74 Zákona o obchodních korporacích Ing. Ivanem Zachem, nar. 12. dubna 1964, bytem Velvarská 136/1, 274 01 Slaný, který nepřímo vlastní 60% podíl na hlasovacích právech, resp. základním kapitálu Emitenta.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Vztah ovládání Emitenta Ing. Ivanem Zachem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládání byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými může být například smluvní ujednání.</p> <p>Jedním z vlastníků společnosti GES GROUP HOLDING je Ing. Radka Zachová, jež je sestrou Ing. Ivana Zacha.</p> <p>Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.</p> <p>Emitentovi nejsou známy informace o ujednáních mezi akcionáři, které mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem.</p> <p>Informace o Skupině GES jsou rovněž uvedeny v prvku B.5 výše.</p>
<b>B.17</b>	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.

#### Oddíl C – Cenné papíry

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
<b>C.1</b>	Popis cenných papírů/ISIN	<p>Zaknihované dluhopisy s výnosem určeným na bázi diskontu, tedy rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč, splatné v roce 2022, ISIN CZ0003513921. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1 Kč (slovy: jedna koruna česká). Datum emise je 31. května 2016.</p> <p>Dluhopisy budou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „<b>Zákon o dluhopisech</b>“).</p>
<b>C.2</b>	Měna	Koruna česká (CZK)
<b>C.5</b>	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
<b>C.8</b>	Práva spojená s cennými papíry	<p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů dluhopisy předčasně splatit k jakémukoliv datu následujícímu po 31. květnu 2019.</p> <p>Vlastníci dluhopisů mají právo žádat předčasné splacení Dluhopisů a právo na výplatu Hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů v případě, že (i) některá z plateb splatných Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti (a toto porušení nebude napraveno), (ii) Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy (a toto porušení nebude napraveno), (iii) jakýkoliv dluh Emitenta (vyjma dluhů vyplývajících z obchodního styku Emitenta) v souhrnné částce přesahující 1.000.000 Kč nebude Emitentem uhrazen do 30 kalendářních dnů od data splatnosti a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, (iv) Emitent se ocitne v platební neschopnosti nebo je na něj podán (či sám podá) insolvenční návrh, (v) dojde ke změně ovládnutí Emitenta (mimo změny v rámci osob ze Skupiny GES), (vi) dojde ke zrušení Emitenta s likvidací, (vii) Emitent přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti, nebo (viii) dojde ke změně v ovládnutí společností MAGIC CARPET a zároveň společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST nebo společnost MAGIC CARPET zcizí nebo jinak přestane být vlastním projektem Troja a zároveň společnost PRAGUE REAL ESTATE INVEST přestane být vlastníkem projektu Crystal Prague.</p> <p>Emitent je po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinen nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent je rovněž povinen dodržovat určité finanční ukazatele a omezení. Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty	<p>Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem. Výnos z Dluhopisů bude vyplacen jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč (slovy: jedna koruna česká). Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 74,61 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Vedoucím manažerem na základě aktuálních tržních podmínek tak, aby Emisní kurz věrně odrazil Diskontovanou hodnotu Dluhopisů k příslušnému dni vydání Dluhopisů po Datu emise.</p> <p>Dnem konečné splatnosti je 31. květen 2022 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Zástupce držitelů Dluhopisů není</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>k datu tohoto Prospektu ustanoven.</p> <p>Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Hodnota, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 10 % p.a., a to až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/365“ (tzn. že pro účely výpočtu úroku se má za to, že jeden rok obsahuje 365 (tři sta šedesát pět) dní, avšak vychází se ze skutečně uplynulého počtu dní v daném období).</p>
C.10	Derivátová složka	Nepoužije se; taková derivátová složka v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Kotace	Nepoužije se; Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

#### Oddíl D – Rizika

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <p><b>Finanční rizika:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emitent podniká prostřednictvím dceřiných společností v oblasti pronájmu a prodeje nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích jeho dceřiných společností. Emitent je proto vystaven riziku ztrát v případě, že třetí strany nesplní svůj dluh vůči Emitentovi nebo jeho dceřiným společnostem vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Skupiny Emitenta.</li> <li>Emitent může být vystaven krátkodobému nedostatku likvidních prostředků k úhradě jeho splatných dluhů, které v případě Emitenta vyplývá především z úvěrových smluv, které uzavřely dceřiné společnosti a podle kterých je věřitel oprávněn vyžadovat okamžitou splatnost úvěru v případě porušení stanovených smluvních ujednání.</li> <li>Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Emitenta v důsledku neočekávaných změn v podkladových tržních parametrech, jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby a ceny (hodnoty).</li> <li>Emitent je vystaven měnovému riziku zprostředkovaně prostřednictvím dceřiných společností, a to převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, jestliže jsou denominovány</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>v jiné měně, převážně v měně euro.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent může být vystaven riziku úrokové sazby v souvislosti s dlouhodobým dluhovým financováním dceřiných společností Emitenta, které je reprezentováno bankovními úvěry a privátními půjčkami s převážně pohyblivou úrokovou sazbou.</li> <li>• Hospodářské výsledky Emitenta jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny, stavebních a souvisejících prací, ceny nemovitostí a cen nájemného.</li> <li>• Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta vymáhat zprostředkovaně plnění z předmětných nájemních smluv a na schopnosti nájemců plnit své dluhy vůči dceřiným společnostem, stejně jako na schopnosti dceřiných společností získat příjmy z prodeje nemovitostí.</li> <li>• Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.</li> <li>• V případě, že se Emitent rozhodne po ukončení veřejné nabídky Dluhopisů použít zbývající prostředky získané z emise Dluhopisů na pořízení nových realitních projektů, nebudou mít investoři rozhodující se na základě prospektu možnost odhadnout, zda budou vybrané prostředky investovány výhodně, či nevýhodně. Rovněž existuje riziko, že v případě, že takto získané prostředky budou investovány nevhodným způsobem (například do krátkodobých cenných papírů nebo termínovaných vkladů) nebo nebudou investovány po nějakou dobu vůbec, budou ztrácet na svojí hodnotě.</li> </ul> <p><b>Provozní rizika:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech Skupiny Emitenta a sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané Emisí především na financování a refinancování projektů jeho dceřiných společností, je Emitent závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností.</li> <li>• Na vytváření a uskutečňování klíčových strategií Emitenta se spolupodílí klíčové osoby, tj. členové vrcholového vedení, u kterých neexistuje záruka, že je bude Emitent schopen motivovat a udržet nebo že tyto osoby bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby.</li> <li>• Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi spojuje právní řád určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný, či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného</li> </ul>



Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>návruhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi nebo jeho dceřiné společnosti, by Emitent, respektive příslušná dceřiná společnost byly omezeny po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta, respektive příslušné dceřiné společnosti a jejich výsledcích podnikání.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by měla významný nepříznivý dopad na obchodní nebo finanční situaci Emitenta nebo jeho dceřiných společností, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit. Negativní výsledek případných soudních sporů Emitenta nebo jeho dceřiných společností a možné související náhrady škody mohou mít vliv na obchodní nebo finanční činnost Emitenta, respektive jeho dceřiných společností a jejich budoucí výhledy.</li> </ul> <p><b>Rizika realitního trhu a specifická rizika dceřiných společností:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent a jeho dceřiné společnosti podnikají v oblasti realitního trhu a musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, chování konkurence a požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent, respektive jeho dceřiné společnosti nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace dceřiných společností a v konečném důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů</li> <li>• Klíčové osoby nájemců nemovitostí, tj. členové vedení a především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií provozovatelů nemovitostí. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání nájemců a jejich schopnost platit dceřiným společnostem Emitenta sjednané nájemné, což může v konečném důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.</li> <li>• Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent a jeho dceřiné společnosti podnikají v oblasti pronájmu nemovitostí v České republice, jsou jejich hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu, kteří jsou schopni řádně a včas platit sjednané nájemné a provozovat nemovitosti vlastněné dceřinými společnostmi Emitenta.</li> <li>• Nájemní smlouvy uzavírané mezi dceřinými společnostmi Emitenta a nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé mohou obsahovat rovněž ustanovení o jejich předčasném ukončení. Předčasné ukončení ze strany významného nájemce by mohlo tedy mít podstatný dopad na hospodářskou a finanční situaci Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.</li> <li>• Emitent a jeho dceřiné společnosti jsou do jisté míry závislé na platební schopnosti cílové skupiny nájemníků, avšak není v jejich možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Dlouhodobé</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>neplacení sjednaného nájemného by mohlo negativně zasáhnout cash flow Emitenta, respektive jeho dceřiných společností a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zanedbání údržby nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, respektive jeho dceřiných společností by mohlo vést ke ztrátě atraktivity projektu pro nájemce, resp. ke zvýšeným nákladům na údržbu v budoucnosti.</li> <li>• Emitent nebo příslušné dceřiné společnosti Emitenta mají uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Nelze však zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na majetek a hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo příslušné dceřiné společnosti Emitenta.</li> <li>• Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.</li> <li>• Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces, v jehož rámci může dojít např. k chybnému odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí, jež mohou ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu.</li> <li>• Riziko spočívá v závislosti hodnoty nemovitosti na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti, neboť pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost výhodně prodat.</li> <li>• Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo, tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatnost. V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, Emitent nebo příslušná dceřiná společnost Emitenta by se aktivně bránily. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Emitent nebo příslušná dceřiná společnost Emitenta není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak Emitent nebo příslušná dceřiná společnost Emitenta v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. V případě určení, že Emitent nebo příslušná dceřiná společnost Emitenta nejsou vlastníky pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Emitenta nebo příslušné dceřiné společnosti Emitenta a na schopnost Emitenta dostát dluhům z Dluhopisů.</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu.</li> <li>• Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit.</li> <li>• Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednány až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se může projevit rovněž i po dokončení projektu nebo se mohou vyskytnout nedostatky značného rozsahu přesahující krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem.</li> <li>• Zahájení výstavby projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, jehož nositelem je společnost MAGIC CARPET, by mělo být zahájeno v roce 2016 a jeho postupné dokončení je plánováno na rok 2020 až 2021. Do té doby bude projekt schopen generovat pouze omezené zisky vyplývající z pronájmu stávajících prostor a postupného dokončování jednotlivých etap.</li> <li>• Emitent uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí kupní se společností Pod Děvínem, která je společníkem s obchodním podílem ve výši 50 % ve společnosti MAGIC CARPET, na jejímž základě má Emitent právo, kdykoliv dojde k přesvědčení, že společnost Pod Děvínem nejedná ve shodě s Emitentem, odkoupit od této společnosti přímo či prostřednictvím Emitentem určené osoby alespoň takový obchodní podíl na společnosti MAGIC CARPET, aby prostřednictvím svého dosavadního a tohoto podílu ovládal vedení, strategii a veškeré obchodní záležitosti společnosti MAGIC CARPET. V této souvislosti existuje riziko, že v případě, že společnost Pod Děvínem nebude jednat ve shodě s Emitentem a tento se rozhodne podniknout kroky popsané výše, Emitent nemůže zaručit, že společnost Pod Děvínem dodrží své závazky vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní.</li> </ul>
<b>D.3</b>	Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</li> <li>• Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</li> <li>• Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry, a to i vzhledem k tomu, že Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetím stranám (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů).</li> <li>• Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení.</li> <li>• Předčasné splacení Dluhopisů může negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</li> <li>• Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná.</li> <li>• Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</li> <li>• Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.</li> </ul>

### Oddíl E – Nabídka

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
<b>E.2b</b>	Důvody nabídky	Prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů budou použity na financování a refinancování existujících projektů „Crystal Prague“ dceřiné společnosti <b>PRAGUE REAL ESTATE INVEST</b> a projektu „Diplomatická čtvrť Troja“ dceřiné společnosti <b>MAGIC CARPET</b> . V případě, že výnosy Emise budou převyšovat prostředky nezbytné k financování a refinancování projektů uvedených výše, může být výtěžek z emise použit na pořízení nových realitních projektů, a to ve formě nákupu hmotných aktiv dle podmínek stanovených v Emisních podmínkách, především pak v částech zabývajících se dodržováním ukazatelů Equity ratio, LTV, LTC a ukazatele dluhového krytí Emitenta a jeho dceřiných společností nebo omezením investic a aktivit Emitenta a jeho dceřiných společností, jakož i na obecné korporátní účely, ekonomické aktivity a optimalizaci kapitálové struktury Emitenta a Skupiny GES. Výtěžek z emise může být v omezené výši použit také na úhradu provozních nákladů Emitenta.
<b>E.3</b>	Podmínky nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera, tj. prostřednictvím společnosti Conseq Investment Management, a.s., a to v závislosti na zájmu investorů v rámci veřejné

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>nabídky probíhající v první fázi před Datem emise od 14. dubna 2016 do 26. května 2016, tj. do konce třetího pracovního dne předcházejícího Datum emise. Nepodaří-li se během první fáze upsat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise, budou Dluhopisy následně nabízeny i v druhé fázi a to od Data emise do 31. prosince 2016. Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucího manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise zájemcům z řad tuzemských či zahraničních kvalifikovaných investorů a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Vedoucí manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Investoři budou osloveni Vedoucím manažerem, který za tímto účelem bude oprávněn využít rovněž svou síť investičních zprostředkovatelů, a v případě jejich zájmu budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Vedoucí manažer na základě objednávek koncových investorů svým jménem a na účet koncových investorů upíše Dluhopisy od Emitenta a tyto následně koncovým investorům převede. Podmínkou nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera je uzavření smlouvy o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů (dále jen „<b>Smlouva o obstarání</b>“) mezi investorem a Vedoucím manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy (dále jen „<b>Pokyn k nákupu</b>“), případně mohou být investoři Vedoucím manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Tímto není dotčena možnost nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera mimo rámec veřejné nabídky na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře se svým klientem.</p> <p>Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízení nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s.</p> <p>Smlouva o obstarání je komisionářskou smlouvou podle § 2455 a násl. občanského zákoníku, již se Vedoucí manažer zavazuje svým jménem na účet investora a na základě jeho pokynů obstarávat nákupy a prodeje investičních nástrojů a investor se zavazuje zaplatit za to Vedoucímu manažerovi odměnu (ve formě poplatku za potvrzení obchodu, který k datu tohoto Prospektu činí 15,- Kč). Vedoucí manažer je oprávněn k uspokojení pokynu prodat investorovi investiční nástroje ze svého majetku.</p> <p>Pokyn k nákupu může být doručen Vedoucímu manažerovi v listinné podobě osobně investorem nebo osobou jím pověřenou, nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, anebo prostřednictvím</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>investičního zprostředkovatele, který na základě pověření Vedoucího manažera od investorů přijímá Pokyny k nákupu a předává je Vedoucímu manažerovi. Pokyn k nákupu může být vydán také formou poukázání peněžních prostředků na bankovní účet Vedoucího manažera, číslo 6850057/2700, přičemž platba musí ve variabilním symbolu nést číslo investorovery Smlouvy o obstarání a ve specifickém symbolu číselnou část ISIN Dluhopisů (dále jen „<b>Bankovní účet</b>“).</p> <p>Minimální částka, na kterou může znít Pokyn k nákupu Dluhopisů vydaný jednotlivým investorem, je stanovena na 10.000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, k jejichž obstarání je jednotlivý investor oprávněn vydat Pokyn k nákupu, je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Vedoucí manažer je oprávněn objednávky investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet, ze kterého byla úhrada ceny objednaných Dluhopisů poukázána, nedohodnou-li se Vedoucí manažer a investor jinak). Při krácení Vedoucí manažer zohlední zejména datum podání objednávek (upřednostní tedy objednávky podané dříve před objednávkami podanými později). Pokud v předchozí větě specifikovaný způsob krácení objednávek nepovede k souladu celkové jmenovité hodnoty objednávek s celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou emise, je Vedoucí manažer oprávněn dále krátit objednávky proporcionálně, a to v takové míře, aby souladu dosáhl. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v listinném nebo elektronickém potvrzení, které Vedoucí manažer zašle investorovi bez zbytečného odkladu po připsání Dluhopisů na majetkový účet investora prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty, na kontakt uvedený ve Smlouvě o obstarání.</p> <p>Poté, co koncoví investoři vydají během první fáze veřejné nabídky své Pokyny k nákupu Dluhopisů, Emitent uzavře s Vedoucí manažerem nejpozději 1 (jeden) pracovní den před Datem emise smlouvu o upsání a koupí Dluhopisů, na jejímž základě Vedoucí manažer Dluhopisy k Datu emise upíše a koupí. Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Vedoucí manažer objednávky podané koncovými investory (po jejich případném krácení) a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů, bude-li Pokyn k nákupu doručen Vedoucímu manažerovi a částka kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů uhrazena Vedoucímu manažerovi na Bankovní účet nejpozději tři pracovní dny před Datem emise. Kupní cena za Dluhopisy koupené a včas zaplacené investory v rámci první fáze veřejné nabídky odpovídá 74,61 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>Během druhé fáze veřejné nabídky probíhající od Data emise (tj. 31. května 2016) do 31. prosince 2016, může Emitent vždy nejpozději jeden (1) pracovní den před vydáním příslušné tranše Dluhopisů uzavírat s Vedoucí manažerem smlouvy o upsání a koupí Dluhopisů, na jejichž základě Vedoucí manažer koupí Dluhopisy za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po Datu emise; za takovou objednávku se považuje i Pokyn k nákupu doručený Vedoucímu</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>manažerovi dříve, pokud částka kupní ceny Dluhopisů byla uhrazena později než třetí pracovní den předcházející Datu emise. Při uzavírání smluv o upsání a koupi Dluhopisů v druhé fázi veřejné nabídky Vedoucí manažer nepřihlíží k objednávkám koncových investorů, u kterých byla částka kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů uhrazena Vedoucímu manažerovi na Bankovní účet později než tři pracovní dny před datem vydání příslušné tranše.</p> <p>Podmínkou nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera v rámci druhé fáze veřejné nabídky je uzavření Smlouvy o obstarání mezi investorem a Vedoucím manažerem a vydání Pokynu k nákupu, případně mohou být investoři Vedoucím manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Tímto není dotčena možnost nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera mimo rámec veřejné nabídky na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře se svým klientem.</p> <p>Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízení nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s.</p> <p>Pokyn k nákupu může být doručen Vedoucímu manažerovi v listinné podobě osobně investorem nebo osobou jím pověřenou, nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, anebo prostřednictvím investičního zprostředkovatele, který na základě pověření Vedoucího manažera od investorů přijímá Pokyny k nákupu a předává je Vedoucímu manažerovi. Pokyn k nákupu může být vydán také formou poukázání peněžních prostředků na Bankovní účet.</p> <p>Následně, k datu vydání příslušné tranše, uspokojí Vedoucí manažer objednávky podané koncovými investory po jejich případném krácení a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů.</p> <p>Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude shodná s cenou, za kterou Vedoucí manažer upisuje a kupuje Dluhopisy od Emitenta kdykoliv po Datu emise, určenou vždy na základě aktuálních tržních podmínek tak, aby věrně odrážela Diskontovanou hodnotu Dluhopisů k příslušnému dni vydání Dluhopisů po Datu emise, přičemž taková kupní cena bude uveřejněna na webových stránkách Vedoucího manažera <a href="http://www.conseq.cz">www.conseq.cz</a>, v sekci Speciální produkty, kde bude rovněž uveřejněn počet Dluhopisů upsaných v rámci druhé fáze veřejné nabídky. Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude Vedoucím manažerem uveřejňována průběžně před datem vydání příslušné tranše.</p> <p>Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na evropském</p>

<b>Prvek</b>	<b>Popis</b>	<b>Zveřejňovaná informace</b>
		regulovaném trhu.
<b>E.4</b>	Zájem osob zúčastněných na Emisi	Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucího manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.
<b>E.7</b>	Náklady účtované investorovi	V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou investorovi Emitentem ani Vedoucím manažerem účtovány žádné poplatky s výjimkou poplatku za potvrzení obchodu, který k datu tohoto Prospektu činí 15,- Kč.



## RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu. Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.

### 1. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

#### 1.2 Finanční rizika

Řízení finančního rizika Emitenta je zaměřeno na finanční rizika, která vycházejí z finančních nástrojů, kterým je Emitent vystaven v důsledku svých činností. Finanční rizika Emitenta zahrnují kreditní riziko, riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby a cenového rizika).

Dohled nad řízením finančních rizik Emitenta je vykonáván v jednotlivých oblastech činnosti na základě reportingu v rámci rozhodování vrcholového vedení Emitenta a také v rámci příslušných rozhodování statutárního orgánu Emitenta.

Emitent významněji nevyužívá derivátové finanční instrumenty za účelem redukce vystavení se výše uvedeným rizikům.

#### (a) Kreditní riziko

Kreditní riziko se může projevit v neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních, nebo obchodních vztahů, které může vest k finančním ztrátám.

Emitent podniká prostřednictvím svých dceřiných společností v oblasti výstavby, pronájmu a prodeje nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích dceřiných společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.

Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané emisí Dluhopisů především na financování a refinancování existujících projektů svých dceřiných společností, je schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů závislá především od schopnosti jeho dceřiných společností zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků Emitenta z Dluhopisů. Vzhledem k tomu se na schopnosti Emitenta splácet své závazky z emise Dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně jeho dceřiných společností, a to především rizika realitního trhu, popsaná níže v sekci 1.4 (*Rizika realitního trhu a specifická rizika dceřiných společností*).

Na úrovni dceřiných společností Emitenta je řízení rizika směřováno k zjištění bonity před uzavřením příslušné smlouvy a vyžádání odpovídající formy zajištění při uzavření smlouvy nebo vyžádání si takového dodatečného zajištění v případě indikace snížení bonity dlužníka u smluv, které již byly uzavřeny. Bonita dlužníka je posuzována individuálně, pro významné smlouvy jsou vyžadovány záruky ve formě kaucí či bankovních záruk ve výši např. několika měsíčních nájmu. Platby za služby spojené s nájmem jsou obecně prováděny ve formě záloh, tudíž dochází ke snížení rizika nezaplacených pohledávek.

Kreditní riziko je na úrovni Emitenta i jeho dceřiných společností vyhodnocováno průběžně, a to na úrovni statutárního a kontrolního orgánu.

K datu Prospektu eviduje Emitent a jeho dceřiné společnosti pohledávky po splatnosti více než 30 dní z titulu neuhrazeného nájemného a služeb spojených s nájmem v celkové hodnotě 3,071 mil. Kč. Tyto pohledávky vznikly výhradně z titulu neuhrazeného nájemného za bytové prostory v projektu „Diplomatická čtvrť Troja“. Podstatou tohoto projektu je však rekonstrukce, výstavba a prodej velkometrážních bytových jednotek. Současný pronájem nemovitostí před započítáním jejich rekonstrukce je dočasným stavem, a tudíž by se toto riziko u projektu „Diplomatická čtvrť Troja“ nemělo zvyšovat. U projektu „Crystal Prague“ neeviduje dceřiná společnost PRAGUE REAL ESTATE INVEST žádné pohledávky po splatnosti z titulu neuhrazeného nájemného a služeb.

#### (b) Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálových výdajů, ke kterým je zavázán.

Řízení likvidity Emitenta má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Skupiny Emitenta a portfoliu zdrojů financování Skupiny Emitenta. Společnost GES REAL nemá žádné přijaté půjčky ani úvěry, tyto mají pouze dceřiné společnosti, jak je uvedeno v následující tabulce:

Společnost	Úvěrující banka	Výše (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek (v tis. Kč)
PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.	ČSOB, a.s.	535 000	1M PRIBOR + 3,1 % p.a.	29.3.2020	418 646 <sup>4</sup>
MAGIC CARPET s.r.o.	Oberbank AG	200 000	do konce roku 2019 – 2,5 % p.a., následně 3M PRIBOR + 2,05 % p.a.	28.2.2029	189 000

Analýza likvidity dceřiných společností Emitenta k 31.12.2015 (v tis. Kč)<sup>5</sup>:

Společnost	Peníze	Peníze a krátkodobé pohledávky	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky	Okamžitá likvidita	Pohotová likvidita	Běžná likvidita
PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.	1 871	4 162	18 535	128 599	0,0145	0,0324	0,1441
MAGIC CARPET s.r.o.	996	6 937	6 856	167 476	0,0059	0,0414	0,0409

Analýza likvidity dceřiných společností Emitenta k 31.12.2014 (v tis. Kč):

Společnost	Peníze	Peníze a krátkodobé pohledávky	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky	Okamžitá likvidita	Pohotová likvidita	Běžná likvidita
PRAGUE REAL	2 208	3 084	3 084	114 431	0,0193	0,0270	0,0270

<sup>4</sup> Úvěr není doposud vyčerpán, jedná se o aktuální stav čerpání k 24.2.2016.

<sup>5</sup> Předběžné údaje.

ESTATE INVEST, s.r.o.							
MAGIC CARPET s.r.o.	164	7 113	7 121	151 307	0,0011	0,0470	0,0471

Emitent řídí riziko likvidity průběžným monitorováním plánovaného a aktuálního cashflow, financováním svých investic do nemovitostních projektů prostřednictvím dlouhodobého financování a jejich refinancováním.

Likvidní pozice Emitenta je monitorována průběžně managementem Emitenta a kvartálně přezkoumávána jeho statutárním a kontrolním orgánem.

Emitent může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, které uzavřely dceřiné společnosti a podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěru, což může vést k potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní smluvní splatnosti.

#### (c) **Tržní riziko**

Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby a ceny (hodnoty), které ovlivní příjem či hodnotu finančních nástrojů Emitenta.

Cílem řízení tržního rizika Emitenta je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow Emitenta.

Tržní rizika Emitenta převážně vycházejí z otevřených pozic (a) cizích měn a (b) úročeného majetku a dluhů a týkají se obecných a specifických tržních pohybů. Více informací o těchto otevřených pozicích je obsaženo ve specifických rizikových faktorech Riziko likvidity, Měnové riziko a Riziko úrokové sazby této sekce 1.2 (*Finanční rizika*).

Vystavení se tržnímu riziku je měřeno využitím analýzy citlivosti. Citlivost na tržní rizika je založena na změně jednoho faktoru, přičemž ostatní faktory jsou ponechány konstantní. V praxi však vznikají změny několika faktorů souběžně, přičemž tyto se mohou vzájemně ovlivňovat – např. změny v úrokových sazbách a v měnových kurzech.

#### (d) **Měnové riziko**

Měnové riziko je riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančního instrumentu bude fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů.

Funkční měna Emitenta je česká koruna a převážná část tržeb a nákladů je primárně realizována v této měně. Emitent je vystaven měnovému riziku zprostředkovaně prostřednictvím svých dceřiných společností, a to převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, jestliže jsou denominovány v jiné měně, převážně v měně euro. Dceřiné společnosti Emitenta mohou používat při svém podnikání mimo české koruny jako měnu obvyklou ve svém oboru také měnu euro.

U projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, jehož nositelem je společnost MAGIC CARPET, jsou tržby i náklady realizovány výhradně v českých korunách. U projektu „Crystal Prague“ společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST jsou veškeré náklady a převážná část tržeb realizovány v českých korunách. Pouze jeden nájemce v objektu „Crystal Prague“ platí nájemné v měně euro a toto představuje pouze cca 1,27 % příjmů z pronájmu celého objektu.

Politika Emitenta je založena na neuzavírání měnových zajišťovacích transakcí. Obecně jsou dluhy denominovány v měně, která odpovídá měně cash flow generovaných aktivitami, které jsou příslušnými dluhy financovány. To zajišťuje přirozené ekonomické zajištění bez použití derivátů, a proto není v těchto případech používáno zajišťující účetnictví. Úroky z dluhů jsou denominovány v měně těchto dluhů.

Ve vztahu k ostatnímu měnovému majetku a dluhům denominovaných v cizí měně se Emitent snaží zajistit, aby čisté vystavení se měnovému riziku bylo drženo na akceptovatelné úrovni, a to prodejem nebo nákupem zahraničních měn za spotové ceny pro pokrytí případné krátkodobé nerovnováhy.

#### (e) Riziko úrokové sazby

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti komerční výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Emitent žádné významné úvěry nemá, avšak je zprostředkovaně ovlivněn úvěry a tedy i rizikem úrokové sazby svých dceřiných společností. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané Emisí především na financování a refinancování projektů jeho dceřiných společností, je Emitent závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností.

Riziko úrokové sazby představuje riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančních instrumentů bude kolísat z důvodu změn tržních úrokových sazeb. Riziko úrokové sazby Emitenta je monitorováno vedením Emitenta průběžně. Politika řízení rizika úrokové sazby je definována statutárním orgánem pro jednotlivé nemovitostní projekty. V případě možnosti či nutnosti refinancování, změny existující pozice a získání alternativních finančních zdrojů předchází tomuto rozhodnutí analýza finančních a právních dopadů. Poskytnuté půjčky ze strany Emitenta obsahují ujednání, že budou dlužníkem spláceny podle splátkového kalendáře na základě úrokové sazby, která je zpravidla odvozena od výpůjční úrokové sazby Emitenta. Jelikož půjčky poskytnuté Emitentem jsou založeny převážně na fixní úrokové sazbě, vystavení riziku úrokové sazby se může vztahovat především k dlouhodobému dluhovému financování Emitenta s pohyblivou úrokovou sazbou. Tyto dluhy jsou reprezentovány bankovními úvěry a privátními půjčkami, které mají převážně pohyblivou úrokovou sazbu založenou na referenční sazbě, navýšenou o fixní marži per annum.

Přehled přijatých půjček a úvěrů:

Společnost	Věřitel	Výše (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek (v tis. Kč)
PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.	ČSOB, a.s.	535 000	1M PRIBOR + 3,1 % p.a.	29.3.2020	418 646 <sup>6</sup>
	GMF, a.s.	86 552	4 % p.a.	31.12.2016	82 752
MAGIC CARPET s.r.o.	Oberbank AG	200 000	do konce roku 2019 – 2,5 % p.a., následně 3M PRIBOR + 2,05 % p.a.	28.2.2029	189 000
	GMF, a.s.	180 000	6,5 % p.a.	31.12.2020	75 489
	Po Děvínem a.s.	200 000	6,5 % p.a.	31.12.2020	75 494

Přehled poskytnutých půjček a úvěrů:

Společnost	Dlužník	Výše (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek (v tis. Kč)
GES REAL, a.s.	CARPET PRAHA, s.r.o.	53 000	5 % p.a.	31.12.2016	51 220
	Melantrich, akciová společnost pro grafický průmysl a nakladatelství v Praze a.s.	1 000	4 % p.a.	31.12.2016	554

#### (f) Cenové riziko

Emitent prostřednictvím svých dceřiných společností podniká v oblasti výstavby, pronájmu a prodeje nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, ceny nemovitostí a cen nájemného. Pokud by byl Emitent zprostředkovaně nucen snižovat nájemné, hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny

<sup>6</sup> Úvěr není doposud vyčerpán, jedná se o stav čerpání k 24.2.2016.

nájmů, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta a potažmo i na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

**(g) Riziko refinancování**

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta vymáhat zprostředkovaně plnění z předmětných nájemních smluv a na schopnosti nájemců plnit své dluhy vůči dceřiným společnostem Emitenta řádně a včas, stejně jako na schopnosti dceřiných společností Emitenta získat příjmy z prodeje nemovitostí řádně a včas. I v případě řádného plnění všech dluhů nájemců a kupujících zprostředkovaně vůči Emitentovi platí, že příjmy z nájemného a z prodeje nemusí být dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí silné skupiny, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

**(h) Riziko nepředvídatelné události**

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na návratnost peněžních prostředků investovaných Emitentem, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.

**(i) Použití prostředků získaných z emise Dluhopisů na pořízení nových realitních projektů**

V případě, že se Emitent rozhodne po ukončení veřejné nabídky Dluhopisů použít prostředky získané z emise Dluhopisů na pořízení nových realitních projektů, nebudou mít investoři rozhodující se na základě prospektu možnost odhadnout, zda budou vybrané prostředky investovány výhodně, či nevýhodně, což v konečném důsledku může vést až k neschopnosti Emitenta splnit závazky z Dluhopisů.

Rovněž existuje riziko, že v případě, že Emitent nebo některá z jeho dceřiných společností bude takto získané prostředky investovat nevhodným způsobem (například do krátkodobých cenných papírů nebo termínovaných vkladů) nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu investovat vůbec, budou takto nevyužité peněžní prostředky ztrácet na svojí hodnotě.

### **1.3 Provozní rizika**

**(a) Riziko Emitenta jako holdingové společnosti**

Emitent je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech Skupiny Emitenta a sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané Emisí především na financování a refinancování projektů jeho dceřiných společností, je Emitent závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností. Pokud by společnosti Skupiny Emitenta nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mělo by to významný negativní vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své závazky z Dluhopisů.

**(b) Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčové osoby Emitenta, tj. členové vedení a především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro strategické řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent je přesvědčen, že bude schopen udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním

sektoru. Emitent nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat je nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Emitent aktivně podporuje a motivuje tyto klíčové osoby k nepřetržitému zvyšování kvalifikace a praktických poznatků, čím se snaží podporovat jejich kariérní růst. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

#### (c) **Riziko zahájení insolvenčního řízení**

Dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že je od roku 2012 v účinnosti novela Insolvenčního zákona zaměřená proti šikanózním insolvenčním návrhům, která zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude na Emitenta nebo jeho dceřinou společnost podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení, tyto budou omezeny po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta, respektive příslušné dceřiné společnosti a jejich podnikatelských výsledcích, a tedy i na možnosti Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

#### (d) **Soudní a jiná řízení**

K datu vydání Prospektu Emitent ani jeho dceřiné společnosti nejsou účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jejich finanční nebo obchodní situací. K datu tohoto Prospektu si Emitent není vědom žádných nevyřešených sporů, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta nebo jeho dceřiných společností.

Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by měla významný nepříznivý dopad na obchodní nebo finanční situaci Emitenta nebo jeho dceřiných společností, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit. Negativní výsledek případných soudních sporů Emitenta nebo jeho dceřiných společností a možné související náhrady škody mohou mít vliv na obchodní nebo finanční činnost Emitenta, respektive jeho dceřiných společností a jejich budoucí výhledy.

### **1.4 Rizika realitního trhu a specifická rizika dceřiných společností**

Vzhledem k tomu, že jediným hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou výnosy plynoucí z jeho majetkové účasti v dceřiných společnostech, může být schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů negativně ovlivněna následujícími riziky realitního trhu a specifickými rizikovými faktory jeho dceřiných společností.

#### (a) **Riziko konkurence**

Emitent a jeho dceřiné společnosti podnikají v oblasti realitního trhu a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent, respektive jeho dceřiné společnosti nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace dceřiných společností Emitenta a v konečném důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Měnící se situace na trhu rezidenčního bydlení může být způsobena především měnicí se preferovanou velikostí bytu, preferovaným počtem obytných místností, zvyšujícími se požadavky na počet parkovacích stání, odlivem koupěschopné klientely z Prahy i obecně z České republiky nebo výraznou změnou podmínek pro financování bydlení.

U kancelářských prostor se pak může jednat především o zvýšený tlak ze strany poptávky na vyšší pobídky (například období bez placení nájmu, příspěvky na vybavení kanceláří), popřípadě obava nájemců z udržitelnosti jejich podnikání, například z důvodu zvýšení daní.

**(b) Riziko ztráty klíčových osob u nájemců**

Klíčové osoby nájemců nemovitostí, tj. členové vedení a především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií provozovatelů nemovitostí. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení nájemců a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Jejich případná ztrata by mohla negativně ovlivnit podnikání nájemců a jejich schopnost platit dceřiným společnostem Emitenta sjednané nájemné, což může v konečném důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

**(c) Závislost Emitenta a jeho dceřiných společností na pronájmu nemovitostí**

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent a jeho dceřiné společnosti podnikají v oblasti pronájmu nemovitostí v České republice, jsou jejich hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu, kteří jsou schopni řádně a včas platit sjednané nájemné a provozovat nemovitosti vlastněné dceřinými společnostmi Emitenta. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

Projekt „Crystal Prague“ společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST je obsazen pouze cca z 80 %, a existuje zde tedy specifická nejistota vztahující se k dopronájmu zbývajících 20 % pronajímátných ploch. Pro tyto zbývající plochy se vyjednává expanze s několika stávajícími nájemci. Tyto expanze však zatím nejsou smluvně ošetřeny a v případě, že by se tato nakonec neuskutečnila, budou plochy nabídnuty jiným zájemcům. Dlouhodobá neobsazenost zbývajících částí projektu může ovlivnit výnosnost tohoto projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Přehled nejdůležitějších nájemních vztahů v objektu „Crystal Prague“:

Nájemce <sup>7</sup>	Pronajímátná plocha (v m <sup>2</sup> )	% z celkové nasmlouvané pronajímátné plochy	% z pronajímátné plochy	Obor	Délka nájemních smluv (v měsících)	Zbývajících pronájmu (k 29.2.2016) (v měsících)	Opce umožňující předčasné ukončení smlouvy
Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky	5958,91	52,53 %	39,12 %	Zdravotní pojišťovna	120	115 (do 30.9.2025)	Ano <sup>8</sup>

<sup>7</sup> U společností GES GROUP FINANCE, s.r.o., a Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky se počítá se započítáním nájmu až v průběhu roku 2016 s tím, že předmětné prostory se aktuálně přizpůsobují potřebám nájemců.

<sup>8</sup> **Stručný popis opce:** Po uplynutí pěti (5) let a sedmi (7) měsíců ode dne zahájení nájmu je nájemce oprávněn bez jakékoliv sankce vypovědět nájemní smlouvu, a to bez udání důvodu za předpokladu, že toto ukončení doručí pronajímátneli nejpozději osmnáct (18) měsíců před uvedeným datem. Pokud nájemce nevyužije svého práva na takové předčasné ukončení nájmu, bude nájemné od 61. měsíce do 72. měsíce včetně odpovídat původnímu stanovenému nájemnému (tedy bez indexace). Nájemné od 73. měsíce doby nájmu včetně bude odpovídat původně stanovenému nájemnému dle nájemní smlouvy, které bude dále nově zvyšováno (indexace). Bude-li nájemní smlouva předčasně ukončena nájemcem z uvedených důvodů, je pronajímátnel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení odstupného ve výši 50% částky vynaložených nákladů na dovybavení předmětu nájmu, které pronajímátnel na základě předchozí dohody s nájemcem pro užívání nájemcem na své náklady provedl.

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky	4843,36	42,69 %	31,79 %	Zdravotní pojišťovna	70	68 (do 30.4.2022)	Ne
GES GROUP FINANCE, s.r.o.	316,62	2,97 %	2,21 %	Finanční skupina	121	119 (do 31.8.2026)	Ne
ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.	192,86	1,81 %	1,35 %	Lékárna	120	114 (do 31.7.2025)	Ne

V případě významné ztráty nájemců existuje riziko, že Emitent ani jeho dceřiné společnosti nenaleznou nové nájemce, kteří by byli schopni řádně a včas platit sjednané nájemné a provozovat nemovitosti vlastněné dceřinými společnostmi Emitenta, popřípadě tyto nebudou ochotni sjednat dlouhodobé nájemní smlouvy, což může mít rovněž nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

**(d) Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců**

Nájemní smlouvy uzavírané mezi dceřinými společnostmi Emitenta a nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé mohou obsahovat rovněž ustanovení o jejich předčasném ukončení. Předčasné ukončení ze strany významného nájemce by mohlo tedy mít podstatný dopad na hospodářskou a finanční situaci Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

V případě ztráty stávajícího nájemce a uzavření nové nájemní smlouvy bude rovněž nutné upravit prostory podle jeho specifických požadavků, což může představovat dodatečné náklady pro Emitenta, respektive jeho dceřiné společnosti.

**(e) Závislost Emitenta a jeho dceřiných společností na míře zadlužování cílové skupiny nájemníků**

Emitent a jeho dceřiné společnosti jsou do jisté míry závislé na platební schopnosti cílové skupiny nájemníků, avšak není v jejich možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Dlouhodobé neplacení sjednaného nájemného by mohlo negativně zasáhnout cash flow Emitenta, respektive jeho dceřiných společností a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Taková situace by mohla v podstatné míře negativně ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

**(f) Riziko spojené s údržbou nemovitostí**

Zanedbání údržby nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, respektive jeho dceřiných společností by mohlo vést ke ztrátě atraktivity projektu pro nájemce, resp. ke zvýšeným nákladům na údržbu v budoucnosti. Zároveň náklady na údržbu nemovitostí mohou vzrůst v důsledku externích ekonomických faktorů na straně vstupů, což může mít nepříznivý vliv na finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta, respektive jeho dceřiných společností.

**(g) Riziko spojená s pojištěním majetku**

Emitent nebo příslušné dceřiné společnosti Emitenta mají uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Nelze však zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) nebudou mít negativní dopad na majetek a hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo příslušné dceřiné společnosti Emitenta, jelikož pojištění neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.



#### (h) **Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí**

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitosti. Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky dceřiných společností Emitenta.

V případě prodeje projektu „Crystal Prague“ a zároveň projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, jejichž nositeli jsou dceřiné společnosti Emitenta, budou mít investoři možnost v souladu s Emisními podmínkami požádat o předčasné splacení Dluhopisů. Tuto možnost budou mít investoři rovněž v případě, že v souladu s Emisními podmínkami dojde ke změně v ovládnání u společnosti MAGIC CARPET a zároveň společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST.

V případě, že dojde k prodeji buď pouze projektu „Crystal Prague“, nebo pouze projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, Emitent tímto krokem získá likviditu, investoři však nebudou mít možnost požádat o předčasné splacení Dluhopisů.

#### (i) **Riziko spojené s developerskou výstavbou**

Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníku může uplynout dlouhá doba, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu. Ačkoliv Emitent v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

#### (j) **Riziko související s umístěním developerských projektů**

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může pro něj být obtížné dokončenou nemovitost výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potenciálních investorů tak může být Emitent nucen ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

#### (k) **Rizika související s akvizicí nemovitostí**

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo, tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, Emitent nebo příslušná dceřiná společnost by se aktivně bránila. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Emitent nebo příslušná dceřiná společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak Emitent nebo příslušná dceřiná společnost v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Emitent se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, dle principu proporcionality atd. Vedle

toho by Emitent nebo příslušná dceřiná společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že Emitent nebo příslušná dceřiná společnost nejsou vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Emitenta nebo příslušné dceřiné společnosti a na schopnost Emitenta dostát dluhům z Dluhopisů.

**(l) Riziko růstu pořizovacích nákladů**

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu resp. dceřiné společnosti Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

**(m) Riziko schvalovacích procesů**

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit.

**(n) Riziko subdodavatelů**

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky jak Emitenta, tak i jeho dceřiných společností.

**(o) Specifická rizika ve vztahu k projektu „Diplomatická čtvrť Troja“**

**(i) Riziko ve vztahu k výstavbě projektu**

Zahájení výstavby projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, jehož nositelem je společnost MAGIC CARPET, by mělo být zahájeno v roce 2016 a jeho postupné dokončení je plánováno na rok 2020 až 2021. Do té doby bude projekt schopen generovat pouze omezené zisky vyplývající z pronájmu stávajících prostor a postupného dokončování jednotlivých etap. V konečném důsledku by zdržení plánované výstavby mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

**(ii) Riziko ve vztahu k uzavřené smlouvě se společností Pod Děvínem**

Emitent uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí kupní se společností Pod Děvínem, která je společníkem s obchodním podílem ve výši 50 % ve společnosti MAGIC CARPET, na jejímž základě má Emitent právo, kdykoliv dojde k přesvědčení, že společnost Pod Děvínem nejedná ve shodě s Emitentem, odkoupit od této společnosti přímo či prostřednictvím Emitentem určené osoby alespoň takový obchodní podíl na společnosti MAGIC CARPET, aby prostřednictvím svého dosavadního a tohoto podílu ovládal vedení, strategii a veškeré obchodní záležitosti společnosti MAGIC CARPET.

V této souvislosti existuje riziko, že v případě, že společnost Pod Děvínem nebude jednat ve shodě s Emitentem a tento se rozhodne podniknout kroky popsané výše, Emitent nemůže zaručit, že společnost Pod Děvínem dodrží své závazky vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

## **2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K ČESKÉ REPUBLICE**

### **(a) Politické, ekonomické, právní a sociální faktory**

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoli ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

### **(b) Ekonomická rizika vztahující se k České republice**

Ekonomická a hospodářská situace v České republice je ovlivněna řadou faktorů, které Emitent nemůže předvídat ani ovlivnit. Tržby Emitenta jsou úzce spjaty s výsledky české ekonomiky, jelikož jeho majetek a provoz jsou umístěny v České republice a tento bude značnou část svých tržeb generovat z domácího trhu. Změny hospodářských, regulatorních, správních či jiných politik vlády a politický a ekonomický vývoj České republiky (včetně možných změn ratingů České republiky) by mohly mít výrazný vliv na českou ekonomiku, což by se mohlo negativně projevit na podnikání Emitenta, jeho finančním stavu, hospodářských výsledcích nebo schopnosti realizovat své podnikatelské plány.

### **(c) Rizika spojená s mírou inflace, výší úrokové míry a jejich změnami**

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné zvýšení inflace nebo úrokové míry (pro více informací viz rizikový faktor Riziko úrokové sazby v sekci 1.2 (*Finanční rizika*)) by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jejich finanční situaci.

V případě nájemních smluv jsou rizika vyplývající ze změn inflace do značné míry eliminována tzv. inflačními doložkami<sup>9</sup>, které zaručují, že každý rok bude nájemné upraveno o výši inflace, nicméně v případě náhlé změny v průběhu roku není možné tuto změnu do výše nájemného promítnout.

### **(d) Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů**

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou společnost, včetně Emitenta určité daňové riziko.

## **3. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ**

### **(a) Obecná rizika spojená s Dluhopisy**

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

---

<sup>9</sup> Vzor ujednání o inflační doložce u nájemní smlouvy PRAGUE REAL ESTATE INVEST: „Strany se dohodly, že vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. lednem 2017 včetně, bude Nájemné zvýšeno tak, aby odráželo změny indexu životních nákladů v zemích Evropské měnové unie za celý předcházející kalendářní rok podle indexu spotřebitelských cen měnové unie (dále jen „MUICP“), publikovaného Eurostatem, statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku, nebo pokud tento index nebude nadále publikován, podle takového jiného srovnatelného indexu míry inflace, jaký vybere Pronajímatel dle své volby. Nájemné bude zvýšeno v souladu s tímto článkem vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Jakékoliv revize či pozdější změny MUICP nemají vliv na jednou stanovené zvýšení Nájemného. Pronajímatel je oprávněn upravit Nájemné v souladu s tímto článkem kdykoliv i zpětně, a to zejména s ohledem na časové zpoždění vyhlášení výše MUICP, a Nájemce je povinen doplatit Pronajímateli rozdíl mezi dosud stanoveným Nájemným a Nájemným zvýšeným v souladu s tímto článkem na základě výzvy Pronajímatele.“

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků);
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

**(b) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem**

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta, s výjimkou omezení Emitenta dle článku 4.2 těchto Emisních podmínek. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, respektive z ručení, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

**(c) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů**

Vlastník dluhopisu, u něhož je výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixován, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

**(d) Riziko likvidity**

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(e) **Poplatky**

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

(f) **Riziko nesplacení**

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

(g) **Riziko předčasného splacení**

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

(h) **Riziko zdanění**

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Prospektu. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

(i) **Riziko inflace**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

(j) **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

(k) **Rizika vyplývající ze změny práva**

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoliv záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

(l) **Riziko nepředvídatelné události ve vztahu k hodnotě Dluhopisů**

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů ovlivněna globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

## INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Následující informace a dokumenty jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, přičemž veškeré tyto informace a dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy.

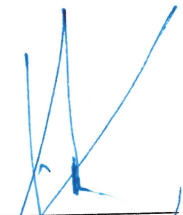
Informace o Emitentovi	Dokument	Konkrétní strany	Přesná URL adresa
Zpráva auditora a nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok končící 31.3.2015	Zpráva nezávislého auditora LN-AUDIT s.r.o. ze dne 27.8.2015	1-25	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/5.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/5.pdf</a>
Zpráva auditora a nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok končící 31.3.2014	Zpráva nezávislého auditora LN-AUDIT s.r.o. ze dne 8.10.2014	1-26	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/4.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/4.pdf</a>
Zpráva auditora – ověření přehledu o peněžních tocích Emitenta k 31.3.2015	Zpráva nezávislého auditora LN-AUDIT s.r.o. ze dne 14.3.2016	1-2	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/12.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/12.pdf</a>
Zpráva auditora – ověření přehledu o peněžních tocích Emitenta k 31.3.2014	Zpráva nezávislého auditora LN-AUDIT s.r.o. ze dne 14.3.2016	1-2	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/11.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/11.pdf</a>
Mezitímní neauditovaná a nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za období končící 31.12.2015	GES REAL, a.s. mezitímní finanční výkazy k 31.12.2015	1-7	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/13.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/13.pdf</a>
Neauditovaná účetní závěrka PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. za rok končící 31.12.2013	Neauditovaná účetní závěrka k 31.12.2013	1-19	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/9.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/9.pdf</a>
Zpráva auditora a nekonsolidovaná účetní závěrka PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. za rok končící 31.12.2014	Zpráva auditora a účetní závěrka k 31.12.2014	1-23	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/10.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/10.pdf</a>
Neauditovaná účetní závěrka MAGIC CARPET s.r.o. za rok končící 31.12.2013	Neauditovaná účetní závěrka k 31.12.2013	1-18	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/7.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/7.pdf</a>
Neauditovaná účetní závěrka MAGIC CARPET s.r.o. za rok končící 31.12.2014	Neauditovaná účetní závěrka k 31.12.2014	1-18	<a href="http://www.gesreal.cz/bonds/8.pdf">http://www.gesreal.cz/bonds/8.pdf</a>

## ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost GES REAL, a.s., se sídlem na adrese Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 25134043, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11465. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

GES REAL, a.s.

  
\_\_\_\_\_  
Jméno: Ing.arch. PAVEL VECÁN  
Funkce: předseda představenstva

  
\_\_\_\_\_  
Jméno: Ing. JIŘÍ MAROUŠEK  
Funkce: místopředseda představenstva



## UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### 1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBY

Emitent pověřil na základě smlouvy o pověření vedoucího manažera emise dluhopisů datované 7. března 2016 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Příkazní smlouva**“), společnost Conseq Investment Management, a. s. jako Vedoucího manažera činnostmi souvisejícími s přípravou Emise, jakož i veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů. Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Vedoucího manažera, který na základě objednávek koncových investorů svým jménem a na účet koncových investorů upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je převede koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů.

### 2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera v rámci veřejné nabídky dle ustanovení § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise činí 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých). Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise.

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Vedoucím manažerem poběží v první fázi před Datem emise od 14. dubna 2016 do 26. května 2016, tj. do konce třetího pracovního dne předcházejícího Datum emise. Pokud se v rámci první fáze nepodaří upsat Dluhopisy o předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise, uskuteční se následně druhá fáze veřejné nabídky a to od Data emise do 31. prosince 2016. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení Českou národní bankou.

Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucího manažera v rámci veřejné nabídky nabízet Dluhopisy tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.

V Příkazní smlouvě udělil Emitent Vedoucímu manažerovi pověření v souvislosti s Emisí působit v roli vedoucího manažera a Vedoucí manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které na něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění Dluhopisů těmto investorům. Umístění Dluhopisů Vedoucím manažerem bude provedeno tzv. na „best efforts“ bázi. Vedoucí manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit. Celková výše nákladů na umístění Emise nepřesáhne 3,75 % z celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Investoři budou vždy osloveni Vedoucím manažerem, který za tímto účelem bude oprávněn využít rovněž svou síť investičních zprostředkovatelů, a v případě jejich zájmu budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Podmínkou nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera je uzavření smlouvy o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů (dále jen „**Smlouva o obstarání**““) mezi investorem a Vedoucím manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy (dále jen „**Pokyn k nákupu**“), případně mohou být investoři Vedoucím manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Tímto není dotčena možnost nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera mimo rámec veřejné nabídky na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře se svým klientem.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová

značka B 4308, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s.

Smlouva o obstarání je komisionářskou smlouvou podle § 2455 a násl. občanského zákoníku. Vedoucí manažer se touto smlouvou zavazuje svým jménem na účet investora a na základě jeho pokynů obstarávat nákupy a prodeje investičních nástrojů a investor se zavazuje zaplatit za to Vedoucímu manažerovi odměnu (ve formě poplatku za potvrzení obchodu, který k datu tohoto Prospektu činí 15,- Kč). Vedoucí manažer je oprávněn k uspokojení pokynu prodat investorovi investiční nástroje ze svého majetku.

Pokyn k nákupu může být doručen Vedoucímu manažerovi v listinné podobě osobně investorem nebo osobou jím pověřenou, nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, anebo prostřednictvím investičního zprostředkovatele, který na základě pověření Vedoucího manažera od investorů přijímá Pokyny k nákupu a předává je Vedoucímu manažerovi. Pokyn k nákupu může být vydán také formou poukázání peněžních prostředků na bankovní účet Vedoucího manažera, číslo 6850057/2700, přičemž platba musí ve variabilním symbolu nést číslo investorovy Smlouvy o obstarání a ve specifickém symbolu číselnou část ISIN Dluhopisů (dále jen „**Bankovní účet**“).

V rámci první fáze veřejné nabídky, po vyhledání koncových investorů a obdržení Pokynů k nákupu ze strany koncových investorů, uzavře Emitent s Vedoucí manažerem nejpozději jeden (jeden) pracovní den před Datem emise smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, na jejímž základě Vedoucí manažer Dluhopisy k Datu emise upíše a koupí. Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Vedoucí manažer objednávky podané koncovými investory (po jejich případném krácení) a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů, bude-li Pokyn k nákupu doručen Vedoucímu manažerovi a částka kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů uhrazena Vedoucímu manažerovi na Bankovní účet nejpozději tři pracovní dny před Datem emise. Kupní cena za Dluhopisy koupené a včas zaplacené investory v rámci první fáze veřejné nabídky odpovídá 74,61 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Během druhé fáze veřejné nabídky probíhající od Data emise (tj. 31. května 2016) do 31. prosince 2016, může Emitent vždy nejpozději jeden (1) pracovní den před vydáním příslušné tranše Dluhopisů uzavírat s Vedoucí manažerem smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů, na jejichž základě Vedoucí manažer koupí Dluhopisy za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po Datu emise; za takovou objednávku se považuje i Pokyn k nákupu doručený Vedoucímu manažerovi dříve, pokud částka kupní ceny Dluhopisů byla uhrazena Vedoucímu manažerovi na Bankovní účet později než třetí pracovní den předcházející Datu emise. Při uzavírání smluv o upsání a koupi Dluhopisů v druhé fázi veřejné nabídky Vedoucí manažer nepřihlíží k objednávkám koncových investorů, u kterých byla částka kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů uhrazena Vedoucímu manažerovi na Bankovní účet později než tři pracovní dny před datem vydání příslušné tranše.

Podmínkou nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera v rámci druhé fáze veřejné nabídky je uzavření Smlouvy o obstarání mezi investorem a Vedoucí manažerem a vydání Pokynu k nákupu, případně mohou být investoři Vedoucí manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Tímto není dotčena možnost nabytí Dluhopisů od Vedoucího manažera mimo rámec veřejné nabídky na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře se svým klientem.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s.

Pokyn k nákupu může být doručen Vedoucímu manažerovi v listinné podobě osobně investorem nebo osobou jím pověřenou, nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, anebo prostřednictvím investičního zprostředkovatele, který na základě pověření Vedoucího manažera od investorů přijímá Pokyny

k nákupu a předává je Vedoucímu manažerovi. Pokyn k nákupu může být vydán také formou poukázání peněžních prostředků na Bankovní účet.

Pokud investor uhradil Vedoucímu manažerovi částku kupní ceny v Pokynu k nákupu po konci Emisní lhůty, zašle mu Vedoucí manažer případný přeplatek bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se Vedoucí manažer a investor jinak.

Následně, k datu vydání příslušné tranše, uspokojí Vedoucí manažer objednávky podané koncovými investory (po jejich případném krácení) a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů.

Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude shodná s cenou, za kterou Vedoucí manažer upisuje a kupuje Dluhopisy od Emitenta kdykoli po Datu emise, určenou vždy na základě aktuálních tržních podmínek tak, aby věrně odrážela Diskontovanou hodnotu Dluhopisů k příslušnému dni vydání Dluhopisů po Datu emise, přičemž taková kupní cena bude uveřejněna na webových stránkách Vedoucího manažera, [www.conseq.cz](http://www.conseq.cz), v sekci Speciální produkty, kde bude rovněž uveřejněn počet Dluhopisů upsaných v rámci druhé fáze veřejné nabídky. Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude Vedoucí manažerem uveřejňována průběžně před datem vydání příslušné tranše.

Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Vypořádání obchodů s Dluhopisy bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře.

Výsledky veřejné nabídky prováděné před Datem emise budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy a na webových stránkách Vedoucího manažera, [www.conseq.cz](http://www.conseq.cz), v sekci Speciální produkty, a to nejpozději 1 (jeden) pracovní den před Datem emise. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy a na webových stránkách Vedoucího manažera, [www.conseq.cz](http://www.conseq.cz), v sekci Speciální produkty, a to bezprostředně po jejím ukončení, nejpozději však do 14. dubna 2017, tj. 12 měsíců po datu, kdy schválení tohoto Prospektu nabylo právní moci.

Minimální částka, na kterou může znít Pokyn k nákupu Dluhopisů vydaný jednotlivým investorem, je rovna částce 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, k jejichž obstarání je jednotlivý investor oprávněn vydat Pokynu k nákupu, je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Vedoucí manažer je oprávněn objednávky investorů na koupi Dluhopisů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit. Při krácení Vedoucí manažer zohlední zejména datum podání objednávek (upřednostní tedy objednávky podané dříve před objednávkami podanými později). Pokud v předchozí větě specifikovaný způsob krácení objednávek nepovede k souladu celkové jmenovité hodnoty objednávek s celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou emise, je Vedoucí manažer oprávněn dále krátit objednávky proporcionalně, a to v takové míře, aby souladu dosáhl. Pokud již investor uhradil Vedoucímu manažerovi celou kupní cenu v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů, zašle mu Vedoucí manažer případný přeplatek bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byla úhrada ceny objednaných Dluhopisů poukázána, nedohodnou-li se Vedoucí manažer a investor jinak. To platí obdobně pro případ úhrady kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů až po uplynutí lhůty shora pro její úhradu určené. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v listinném nebo elektronickém potvrzení, které Vedoucí manažer zašle investorovi bez zbytečného odkladu po připsání Dluhopisů na majetkový účet investora prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty, na kontakt uvedený ve Smlouvě o obstarání.

Vedoucí manažer nebude v souvislosti s nabídkou a nabytím Dluhopisů účtovat investorovi žádné náklady ani poplatky s výjimkou poplatku za potvrzení obchodu, který k datu tohoto Prospektu činí 15,- Kč.

### 3. ABSENCE PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na žádném regulovaném či jiném trhu cenných papírů.

### 4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*Financial Promotion Order*) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (*The Prospectus Regulations 2005*) v platném znění.

Emitent a Vedoucí manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy a upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí Prospektu.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

## EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností GES REAL, a.s., se sídlem na adrese Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 25134043, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11465 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých), s výnosem určeným na bázi diskontu, splatné v roce 2022 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jediného akcionáře společnosti v působnosti valné hromady ze dne 1. března 2016. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003513921. Název Dluhopisu je GES REAL 0%/2016.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2016/039206/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2016/00011/CNB/572 ze dne 13. dubna 2016, které nabylo právní moci dne 14. dubna 2016, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s řádným nebo předčasným splacením Dluhopisů zajišťovat společnost Conseq Investment Management, a.s., se sídlem na adrese Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ: 264 42 671, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále též jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

### 1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč (slovy: jedna koruna česká). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých).

#### 1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

#### 1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

#### 1.4 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se „**Vlastníkem dluhopisů**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. „**Centrální depozitář**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ

110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

### 1.5 Převod Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

### 1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen žádný rating. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 2 OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

### 2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 31. května 2016 (dále jen „Datum emise“). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 31. prosince 2016, přičemž lhůta pro upisování začíná 14. dubna 2016 a končí 31. prosince 2016 (dále jen „Emisní lhůta“).

### 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 74,61 %. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Vedoucím manažerem (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek tak, aby Emisní kurz věrně odrážel Diskontovanou hodnotu Dluhopisů k příslušnému dni vydání Dluhopisů po Datu emise.

„Diskontovaná hodnota“ znamená ve vztahu k Dluhopisu jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu sníženou s použitím Diskontní sazby ode Dne konečné splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku se tento výpočet provádí na základě Zlomku dní. Takto získaná hodnota bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

„Diskontní sazba“ je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu počítaná k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů vydávaných k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu ode Dne konečné splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu počítaná k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů vydávaných k Datu emise). Pro vyloučení pochybností platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky.

„Zlomek dní“ znamená pro účely výpočtu Diskontované hodnoty za období kratší jednoho roku podíl počtu dní v období, za nějž je úrok stanovován, a čísla 365 (úroková konvence ACT/365).

## 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole „*Upisování a prodej*“.

## 3 STATUS

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

## 4 POVINNOSTI EMITENTA

### 4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů, že nezřídí ani neumožní zřízení, a zajistí, že ani žádná z jeho Dceřiných společností nezřídí ani neumožní zřízení, Zajištění (vyjma Povoleného zajištění), které by zcela nebo zčásti omezilo práva Emitenta nebo jeho Dceřiných společností k jejich současnému nebo budoucímu závodu, majetku, nebo příjmům (včetně nesplaceného kapitálu), jakýchkoli Dluhů, aniž by Emitent nebo jeho Dceřiná společnost předtím, nebo nejpozději současně s poskytnutím takového Zajištění (i) zajistili Dluhopisy rovnocenně a srovnatelně s nově poskytnutým Zajištěním nebo (ii) zajistili Dluhopisy jiným způsobem schváleným usnesením Schůze vlastníků dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek).

„**Zajištění**“ znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, ručení nebo jakoukoli jinou formu zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu dle práva jakékoli jurisdikce.

„**Povolené zajištění**“ znamená (bez dvojího započítávání jakýchkoliv výjimek):

- a) jakékoli Zajištění existující k Datu emise v rozsahu, ve kterém zajišťuje nesplněné Dluhy nebo Dluhy, které jsou k dispozici k čerpání k Datu emise;
- b) jakékoli Zajištění nebo obdobná práva třetích osob vzniklá při běžné obchodní činnosti Emitenta nebo jeho Dceřiných společností, která se obvykle zřizují nebo vznikají v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo jeho Dceřinými společnostmi;
- c) jakékoli Zajištění váznoucí na majetku či aktivech poskytnuté za účelem zajištění jakýchkoliv Dluhů Emitenta vzniklých v souvislosti s Projektovým financováním za předpokladu, že majetek nebo příjmy, k nimž bylo předmětné Zajištění zřízeno, jsou (i) majetkem, který je využíván nebo kterého má být použito v souvislosti s projektem, ke kterému se Projektové financování vztahuje, nebo (ii) příjmy či pohledávkami, které vzniknou z provozu, nesplnění sjednaných parametrů nebo jiných podmínek vyvlastnění, prodeje, zničení nebo poškození takového majetku;
- d) jakékoli Zajištění poskytnuté v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem nebo kteroukoli z jeho Dceřiných společností pro jiné než spekulativní účely;
- e) jakékoli Zajištění ve vztahu k majetku nebo aktivům nabytým po Datu emise Emitentem nebo jeho Dceřinými společnostmi existující ke dni nabytí takového majetku nebo aktiv;
- f) jakékoli Zajištění poskytnuté v souvislosti s refinancováním, prodloužením, či obnovením jakýchkoli Dluhů existujících k Datu emise a zajištěných Povoleným zajištěním s tím, že takto následně zajištěné Dluhy nepřesáhnou hodnotu původních Dluhů existujících k Datu emise a Zajištění nebude rozšířeno tak, aby zahrnovalo majetek, který předtím předmětem Zajištění nebyl;

- g) jakékoli Zajištění získané od osoby, která se sloučila nebo splynula s Emitentem nebo Zajištění existující na aktivu osoby, které existovalo v době, kdy se taková osoba stala Dceřinou společností Emitenta (za předpokladu, že Zajištění nebylo vytvořeno účelově v očekávání sloučení nebo splynutí s Emitentem nebo v očekávání, že se osoba stane Dceřinou společností Emitenta);
- h) jakékoli Zajištění ve vztahu k aktivům Dceřiné společnosti, které zajišťuje Dluhy takové Dceřiné společnosti, které má tato společnost vůči Emitentovi nebo jiné Dceřiné společnosti, jejímž jediným akcionářem či společníkem je Emitent;
- i) jakékoli Zajištění vzniklé v souvislosti s jakýmkoli soudním nebo správním řízením;
- j) jakékoli Zajištění vzniklé ze zákona.

„**Dluhy**“ znamená dluhy příslušné osoby zaplatit (i) jistinu úvěrů a k ní náležející příslušenství, (ii) jmenovitou hodnotu, případnou částku převyšující jmenovitou hodnotu při splacení a dále úrok z dluhových cenných papírů a dále (iii) dluhy ze záruky či obdobného ručení příslušné osoby za dluhy třetích osob odpovídající dluhům uvedeným pod body (i) a (ii).

„**Dceřiná společnost**“ znamená společnost (i) PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, IČ: 610 56 766, vedenou u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 43989 a (ii) MAGIC CARPET s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, IČ: 284 33 840, vedenou u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 141186, a to pouze po dobu, po kterou budou ovládány nebo spoluovládány ze strany Emitenta a jakoukoli osobu ovládanou Emitentem, a to prostřednictvím přímého či nepřímého podílu na základním kapitálu či hlasovacích právech takové osoby, prostřednictvím možnosti jmenovat a odvolávat většinu členů statutárních a/nebo dozorčích orgánů takové osoby, nebo na základě jakékoli dohody s třetími osobami či jinak.

„**Projektové financování**“ znamená ujednání o poskytnutí finančních prostředků, které mají být v převážné míře a hlavně použity k financování koupě, výstavby, rozšíření nebo využití jakéhokoli majetku, přičemž osoby poskytující takové finanční prostředky souhlasí s tím, aby tyto finanční prostředky byly dlužníkem splaceny z příjmů z užívání, provozování, náhrad za zničení nebo poškození financovaného majetku, a k datu poskytnutí takového financování mohli poskytovatelé takových finančních prostředků oprávněně předpokládat, že jistina a úrok z takto poskytnutých finančních prostředků budou splaceny z takových příjmů z projektu.

## 4.2 Dodržování ukazatelů

Všechny ukazatele uvedené v tomto článku 4.2 Emisních podmínek, pokud jsou sledovány a poměřovány ve vztahu k Emitentovi, budou sledovány a poměřovány na konsolidované úrovni Emitenta, a budou tudíž zahrnovat nejen Emitenta, ale i Dceřiné společnosti (tj. jakoukoli další společnost či osobu ovládanou Emitentem). Ukazatele budou sledovány a poměřovány na roční bázi.

Ukazatele, jakož i ostatní účetní termíny a finanční ukazatele použité v tomto článku 4.2 Emisních podmínek, které nejsou přímo definovány v tomto článku 4.2 ani na jiném místě v těchto Emisních podmínkách, budou stanoveny na základě auditovaných ročních účetních závěrek Emitenta nebo jeho Dceřiných společností vypracovaných v souladu s CAS. V případě, kdy nebude některá z položek, která tvoří základ pro výpočet těchto ukazatelů, přímo zjistitelná z účetních výkazů nebo z přílohy účetní závěrky, poskytne Emitent (a zajistí, že Dceřiné společnosti poskytnou) takové položky ze své účetní evidence. Pro odstranění pochybností, není-li výslovně uvedeno jinak, všechny účetní kategorie a částky se rozumí bez daně z přidané hodnoty.

„**CAS**“ znamená české účetní standardy obecně uznávané v České republice (včetně Zákona o účetnictví a Vyhlášky).

„**Vyhláška**“ znamená vyhlášku č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.



„**Zákon o účetnictví**“ znamená zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Ukazatele se budou vždy počítat za ukončené 12 (dvanácti) měsíční účetní období. Poprvé budou ukazatele sledovány a poměřovány k datu sestavení účetní závěrky Emitentem bezprostředně následujícímu Datum emise a následně za každý rok vždy k datu sestavení účetní závěrky Emitentem.

Emitent se zavazuje pravidelně na roční bázi zveřejňovat na svých webových stránkách ([www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy) rovněž zprávu o plnění závazků a finančních ukazatelů („Zpráva o plnění závazků“), která bude obsahovat Certifikát o plnění finančních ukazatelů, jehož vzor tvoří přílohu Smlouvy s administrátorem („Certifikát o plnění finančních ukazatelů“) a dále prohlášení Emitenta o neexistenci Případu porušení povinností a plnění Emisních podmínek z Dluhopisů. Zpráva o plnění závazků musí být projednána představenstvem Emitenta, za Emitenta řádně podepsána a zveřejněna výše uvedeným způsobem vždy nejpozději ke každému výročí Data emise.

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude (a zajistí, že Dceřiné společnosti budou) dodržovat a splní následující ukazatele:

#### 4.2.1 Ukazatel Equity ratio

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude poměr Equity ratio ve vztahu k Emitentovi alespoň 20 %.

„**Equity ratio**“ znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech vypočítaný následovně:

(vlastní kapitál – pohledávky za upsaný základní kapitál a vnitroskupinové půjčky získané Emitentem nebo jeho Dceřinou společností od jiné společnosti, která Emitenta ovládá nebo je ovládána stejnou osobou jako Emitent) / (aktiva celkem - pohledávky za upsaný základní kapitál)

#### 4.2.2 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude ve vztahu ke společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., která vlastní soubor nemovitostí a movitých věcí pod názvem „Crystal Prague“, vždy splněn ukazatel LTV (jak je definován níže).

Ukazatel LTV je definován jako:

$$LTV = U / N$$

Kde:

- U znamená k okamžiku hodnocení LTV celkovou výši dluhů společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. z její vlastní Finanční zadluženosti; a
- N znamená tržní hodnotu souboru nemovitostí a movitých věcí pod názvem „Crystal Prague“, které vlastní společnost PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., která bude stanovena každoročně vždy k datu účetní závěrky ke konci účetního období společností Jones Lang LaSalle (dále jen "JLL") nebo jiným nezávislým odhadcem s obdobnou reputací na trhu nemovitostí akceptovatelným pro Administrátora. Seznam akceptovatelných nezávislých odhadců bude uveden ve smlouvě s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem, jejíž kopie bude Vlastníkům Dluhopisů k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora (dále jen "**Smlouva s administrátorem**"). Ocenění musí být formou i obsahem uspokojivé pro Administrátora a musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí (tj., výnosovou metodou v případě aktiv, která generují výnosy, a porovnávací metodou v případě aktiv, která negenerují výnosy).

Pro dodržování ukazatele LTV platí, že musí být v okamžiku hodnocení ukazatele LTV nižší než 70 % (sedmdesát procent).

Hodnocení ukazatele LTV bude poprvé provedeno Emitentem k datu sestavení účetní závěrky Emitentem za účetní období končící dne 31. března 2017 a následně každý rok vždy k datu sestavení účetní závěrky (na základě aktuální celkové výše dluhů společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. z její vlastní Finanční zadluženosti a aktualizované tržní hodnoty souboru nemovitostí a movitých věcí pod názvem „Crystal Prague“, které vlastní společnost PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.). Výpočty a relevantní data a informace týkající se hodnocení LTV předloží Emitent Administrátorovi ve formě Certifikátu o plnění finančních ukazatelů vždy k Datu emise a následně každý rok k výročí Data emise. Administrátor zajistí, aby Certifikát o plnění finančních ukazatelů byl bez zbytečného prodlení Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora.

Ukazatel LTV bude vždy hodnocen na základě posledního ocenění nebo posledního aktualizovaného ocenění souboru nemovitostí a movitých věcí podle poslední účetní závěrky sestavené Emitentem nebo jeho Dceřinými společnostmi.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, uvědomí Emitent ve lhůtě 5 (pěti) Pracovních dnů o této skutečnosti Administrátora a zřídí zvláštní účet (dále jen „LTV účet“). Do 10 (deseti) Pracovních dnů po doručení informace Emitenta dle přechodí věty je Emitent povinen zřídit LTV účet a vložit na něj takovou částku, aby po jejím přičtení k hodnotě N dosahoval ukazatel LTV hodnoty požadované v tomto článku 4.2.2 těchto Emisních podmínek, přičemž výši této částky vypočte Emitent a sdělí ji Administrátorovi v informaci dle předchozí věty. Dispozice s prostředky na LTV účtu bude omezena na platby v souvislosti s Dluhopisy. V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, může Emitent (jako alternativu k postupu podle bezprostředně předcházejícího odstavce) odkoupit nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů po doručení výzvy Administrátora na trhu příslušný objem Dluhopisů, aby ukazatel LTV dosahoval hodnoty požadované v tomto článku 4.2.2 těchto Emisních podmínek. V takovém případě Emitent ihned po odkoupení Dluhopisů rozhodne o jejich zániku.

„**Finanční zadluženost**“ znamená jakoukoli zadluženost v souvislosti s (vždy s vyloučením dvojího započítání):

- a) přijatým úvěrem či zápůjčkou,
- b) směnkou,
- c) dluhopisem nebo jiným podobným nástrojem, vyjma Dluhopisů vydaných v rámci této Emise,
- d) leasingem, který se podle CAS považuje za finanční či kapitálový,
- e) faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k jejich zpětnému postoupení na postupitele či jeho postihu,
- f) pořizovací cenou majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování pořízení předmětného majetku,
- g) derivátovou transakcí uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby či ceny nebo za účelem získání výhody z takových výkyvů (přičemž pro účely výpočtu výše zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce),
- h) jinou transakcí, jejímž komerčním účinkem je vypůjčení si finančních prostředků,
- i) ručením, závazkem odškodnit nebo podobným závazkem, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě v souvislosti s jakoukoli transakcí uvedenou shora, nebo
- j) jakýmkoli podmíněným závazkem souvisejícím s plněním z vystaveného akreditivu, bankovní záruky a obdobného instrumentu vydaného ve prospěch jakékoli třetí osoby nebo souvisejícím s vrácením přijatých kaucí či obdobných jistot.

#### 4.2.3 Ukazatel LTC

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude ve vztahu k Emitentovi, a dále se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude ve vztahu ke každé jeho Dceřiné společnosti vyjma společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., vždy splněn ukazatel LTC (jak je definován níže).

Ukazatel LTC je definován jako:

$$LTC = U / C$$

Kde:

- **U** znamená k okamžiku hodnocení LTC celkovou výši dluhů Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti (a to vyjma společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.) z jejich individuální Finanční zadluženosti; a
- **C** znamená poslední odhad veškerých nákladů a výše potřeby financování (včetně nákladů financování) spojených s pořízením, refinancováním, stavbou nebo jiným rozvojem nemovitostí a movitých věcí jako developerského nebo obdobného projektu, které jsou nebo se mají stát vlastnictvím Emitenta nebo jeho příslušné Dceřiné společnosti vyjma společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. Tento odhad nákladů bude stanoven každoročně vždy k datu účetní závěrky ke konci účetního období společností JLL nebo jiným nezávislým odhadcem s obdobnou reputací na trhu nemovitostí akceptovatelným pro Administrátora. Seznam akceptovatelných nezávislých odhadců bude uveden ve Smlouvě s administrátorem. Odhad musí být formou i obsahem uspokojivý pro Administrátora a musí odpovídat tuzemským standardům v této oblasti, přičemž musí zohledňovat Rozpočtované náklady očištěné o Nerozpočtované náklady.

Pro dodržování ukazatele LTC platí, že musí být v okamžiku hodnocení ukazatele LTC nižší než 60 % (šedesát procent).

Hodnocení ukazatele LTC bude poprvé provedeno Emitentem k datu sestavení účetní závěrky Emitentem za účetní období končící dne 31. března 2017 a následně každý rok vždy k datu sestavení účetní závěrky (na základě aktuální celkové výše dluhů Emitenta nebo jeho příslušné Dceřiné společnosti vyjma společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. z jejich individuální Finanční zadluženosti a posledního odhadu veškerých nákladů a výše potřeby financování (včetně nákladů financování) spojených s pořízením, refinancováním, stavbou nebo jiným rozvojem nemovitostí a movitých věcí jako developerského nebo obdobného projektu). Výpočty a relevantní data a informace týkající se hodnocení LTC předloží Emitent Administrátorovi ve formě Certifikátu o plnění finančních ukazatelů vždy k Datu emise a následně každý rok k výročí Data emise. Administrátor zajistí, aby Certifikát o plnění finančních ukazatelů byl bez zbytečného prodloužení Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora.

Ukazatel LTC bude vždy hodnocen v souladu s poslední účetní závěrkou sestavenou Emitentem nebo jeho Dceřinými společnostmi na základě posledního odhadu nebo posledního aktualizovaného odhadu veškerých nákladů a výše potřeby financování (včetně nákladů financování) spojených s pořízením, refinancováním, stavbou nebo jiným rozvojem nemovitostí a movitých věcí jako developerského nebo obdobného projektu Emitenta nebo jeho příslušné Dceřiné společnosti vyjma společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

V případě neplnění ukazatele LTC, jak je uvedeno výše, může Emitent odkoupit nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, ke kterému bylo dané hodnocení ukazatele LTC provedeno, na trhu příslušný objem Dluhopisů, aby ukazatel LTC dosahoval hodnoty požadované v tomto článku 4.2.3 těchto Emisních podmínek. V takovém případě Emitent ihned po odkoupení Dluhopisů rozhodne o jejich zániku.

„**Rozpočtované náklady**“ znamená veškeré položky nákladů a výdajů a financování, které jsou předem známé a jsou od počátku rozpočtovány tak, že se vztahují k pořízení, akvizici, refinancování, stavbě nebo jinému rozvoji nemovitostí a movitých věcí jako developerského nebo obdobného projektu, které jsou nebo se mají stát vlastnictvím Emitenta nebo jeho příslušné Dceřiné společnosti.

„**Nerozpočtované náklady**“ znamená, k jakémukoli okamžiku, souhrn: (i) veškerých částek, o které celkový souhrn aktuálně předpokládaných nákladů a výdajů (jiných než podmíněných) k danému okamžiku převyšuje Rozpočtované náklady; a (ii) veškerých částek, o které jakékoli položky financování zahrnuté do Rozpočtovaných nákladů převyšují poslední aktuálně předpokládanou částku tohoto financování, kterou obdrží Emitent nebo jeho příslušná Dceřiná společnost během příslušného období předpokládaného v rámci Rozpočtovaných nákladů.

#### 4.2.4 Ukazatel dluhového krytí

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude poměr ukazatel dluhového krytí nejméně 1,5.

Ukazatel dluhového krytí je definován jako:

$$\text{(Celková aktiva – Upravená finanční zadluženost) / celková jmenovitá hodnota vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů}$$

„**Upravená finanční zadluženost**“ znamená Finanční zadluženost, která vyplývá ze smlouvy o úvěru či smlouvy o půjčce či zápůjčce uzavřené mezi Emitentem nebo jeho Dceřinou společností a bankou

### 4.3 Pojištění majetku

Emitent se zavazuje až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zajistit u renomovaných pojistitelů řádné all risk pojištění veškerých nemovitostí a movitých věcí a pojištění přerušení provozu, a to proti takovým rizikům a v takovém rozsahu, jak je to obvyklé u společností provozujících obdobný předmět podnikání jako Emitent a jeho Dceřiné společnosti. U souboru nemovitostí a movitých věcí pod názvem „Crystal Prague“, které vlastní společnost PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. bude součástí pojištění i riziko záplavy a povodně.

### 4.4 Omezení distribuce peněžních prostředků

Pokud Emitent nebo jeho Dceřiná společnost nesplní nebo nedodrží jakoukoliv svou povinnost vyplývající z těchto Emisních podmínek a v důsledku toho nastane a trvá Případ neplnění (jak je uvedeno v článku 9.1 těchto Emisních podmínek) zavazuje se Emitent neučinit, a zajistit, že tak neučiní ani žádná z jeho Dceřiných společností, jakoukoli výplatu dividendy, jinou obdobnou výplatu podílu na zisku či jakoukoli výplatu jiných vlastních zdrojů jeho akcionářům, nevyplatí dividendu, jinou obdobnou výplatu podílu ani neprovede jakoukoli výplatu jiných vlastních zdrojů společníkům (dále jen „**Výplata**“), splátku vnitroskupinové zápůjčky/úvěru (jistiny ani úroku), ani neposkytnout zápůjčku/úvěr či obdobné dluhové financování jakékoli třetí osobě (dále jen „**Zápůjčka**“). Emitent dále nemůže uskutečnit, a zajistí, že tak neučiní ani žádná z jeho Dceřiných společností, Výplatu ani Zápůjčku za předpokladu, že by Emitent v okamžiku uskutečnění Výplaty nebo Zápůjčky s jejich zohledněním na pro forma bázi došlo k nesplnění nebo nedodržení povinností Emitenta nebo jeho Dceřiných společností z těchto Emisních podmínek a v důsledku toho by nastal nebo by hrozil Případ neplnění (jak je uvedeno v článku 9.1 těchto Emisních podmínek).

Omezení stanovená v tomto článku 4.4 těchto Emisních podmínek odstavci se nepoužijí pro platby, které spočívají:

- a) ve splácení provozních nákladů Emitentovi ze strany jeho Dceřiných společností v souladu s příslušnou smlouvou o správě projektu nebo jinou obdobnou manažerskou nebo správcovskou smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a jeho příslušnou Dceřinou společností až do výše 2 % celkových aktiv každé z Dceřiných společností Emitenta; nebo

- b) ve splácení veškerých částek úroků z prostředků vložených Emitentem v jakékoli formě do akvizice a investice do souboru nemovitostí a movitých věcí pod názvem „Troja“, které vlastní společnost MAGIC CARPET s.r.o.

Takové shora uvedené platby mohou být volně vypláceny.

#### 4.5 Závazek nabýt podíl ve společnosti MAGIC CARPET s.r.o.

Emitent se zavazuje nabýt zbývající podíl ve společnosti MAGIC CARPET s.r.o. minimálně v takovém rozsahu, aby ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví tohoto podílu ovládal vedení a strategii nebo záležitosti společnosti MAGIC CARPET s.r.o., pokud vlastník zbývajícího podílu ve společnosti MAGIC CARPET s.r.o. nebude jednat ve shodě s Emitentem.

#### 4.6 Omezení investic a akvizic

Emitent nesmí, a zajistí dodržování tohoto omezení u svých Dceřiných společností, bez předchozího souhlasu Schůze vlastníků dluhopisů:

- a) uskutečnit žádnou investici či CAPEX Emitenta nebo CAPEX Dceřiných společností,
- b) přímo či zprostředkovaně:
- (i). nabýt jakékoli akcie, podíly ve společnosti s ručením omezeným (s výjimkou nabytí podílu dle předchozího článku 4.5), kmenové listy či jiné formy podílu na základním kapitálu či majetkové účasti na jakékoli právnické osobě nebo uzavřít smlouvu o tiché společnosti,
  - (ii). nabýt závod jakékoli třetí osoby nebo jeho část nebo podstatnou část majetku třetí osoby,
  - (iii). zřizovat jakékoli právnické osoby nebo
  - (iv). přebírat jakýkoli závazek, který by mohl vést k čemukoli výše uvedenému,

ledaže by v okamžiku jejich uskutečnění nebo v důsledku jejich uskutečnění s jejich zohledněním na pro forma nedošlo k nesplnění nebo nedodržení povinností Emitenta nebo jeho Dceřiných společností z těchto Emisních podmínek a v důsledku toho by nastal Příklad neplnění (jak je uvedeno v článku 9.1 těchto Emisních podmínek).

„**CAPEX Emitenta**“ znamená roční investiční výdaje Emitenta na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

„**CAPEX Dceřiné společnosti**“ znamená roční investiční výdaje Dceřiné společnosti na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

## 5 VÝNOS

Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem.

Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Hodnota, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 10 % p.a., a to až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/365“ (tzn. že pro účely výpočtu úroku se má za to, že jeden rok obsahuje 365 (tři sta šedesát pět) dní, avšak vychází se ze skutečně uplynulého počtu dní v daném období).

## 6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31 květnu 2022 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

### 6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých Vlastníků dluhopisů.

### 6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

### 6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

#### 6.4.1 Oznámení o předčasném splacení

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek Dluhopisy předčasně splatit (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), přičemž Den předčasné splatnosti dluhopisů nemůže nastat dříve než k 31. květnu 2019 (tj. 3 (tři) roky po Datu emise).

#### 6.4.2 Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.4.1 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy Emitentem splaceny za cenu odpovídající jejich Hodnotě, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

#### 6.4.3 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

K předčasnému splacení Dluhopisů dle tohoto článku 6.4 může dojít nejdříve 30 (třicet) a ne později než 60 (šedesát) dnů poté, co došlo ze strany Emitenta k řádnému oznámení o předčasném splacení Dluhopisů v souladu s článkem 6.4.1 těchto Emisních podmínek.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

„**Hodnota, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů**“ znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisu sníženou s použitím úrokové konvence uvedené v článku 5 těchto Emisních podmínek o rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem násobený podílem počtu dnů mezi Dnem předčasné splatnosti dluhopisů a Dnem konečné splatnosti dluhopisů vůči počtu dnů mezi Datem emise a Dnem konečné splatnosti dluhopisů. Takto získaná hodnota bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

### 6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

#### 6.5.1 Případy předčasného splacení

Pokud dojde ke Změně ovládání (dále jen „**Případ předčasného splacení**“), oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto

Emisních podmínek (dále také jen „**Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení**“). V Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uvede Emitent i rámcové důvody vedoucí k Případu předčasného splacení a popíše postup pro uplatnění žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.

„**Změna ovládnání**“ nastane, pokud Emitent přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 50% podílu tvořícího základní kapitál ve společnosti MAGIC CARPET s.r.o. a zároveň přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 51% podílu tvořícího základní kapitál nebo jinak přestane ovládat vedení a strategii nebo záležitosti společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., ať už přímo, či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak. Změna ovládnání také nastane k okamžiku, kdy společnost MAGIC CARPET s.r.o. zcizí nebo jinak přestane být vlastníkem souboru nemovitostí a movitých věcí pod názvem „Troja“, a zároveň společnost PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., zcizí nebo jinak přestane být vlastníkem souboru nemovitostí a movitých věcí pod názvem „Crystal Prague“.

#### 6.5.2 Právo Vlastníků dluhopisů požadovat předčasné splacení

Kterýkoli Vlastník dluhopisu může nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní poté, co bylo Oznámení Emitenta o Případu předčasného splacení uveřejněno, dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevede, a to ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v článku 9.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit, a to ve lhůtě uvedené v článku 9.2 těchto Emisních podmínek. Částka předčasného splacení za jeden Dluhopis je v takovém případě stanovena ve výši Hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v článku 9.2 těchto Emisních podmínek).

#### 6.5.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 6.5.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

#### 6.5.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

### 6.6 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo v Případě předčasného splacení Hodnotu, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů podle těchto Emisních podmínek, jakékoli dluhy Emitenta z Dluhopisů budou, i pro účely článku 4.1 těchto Emisních podmínek, považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

## 7 PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Hodnotu, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů výlučně v Kč, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Hodnota, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Případ neplnění dle těchto Emisních podmínek.

## 7.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“).

## 7.3 Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší předcházejícím Pracovním dnem.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

## 7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí jmenovitou hodnotu nebo Hodnotu, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, případně osoby, jejichž vlastnické právo k Dluhopisům ke konci příslušného Rozhodného dne bude Emitentovi prokázáno způsobem uvedeným v článku 1.4 těchto Emisních podmínek (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

„**Rozhodným dnem pro výplatu**“ je Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty nebo Rozhodný den pro splacení hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce Hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Rozhodným dnem pro splacení hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

## 7.5 Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám prostřednictvím Administrátora, a to výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účet, který Oprávněná osoba určí v Žádosti (jak je tento pojem



definován níže) nebo v písemné instrukci, kterou doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty (taková instrukce dále jen jako „**Instrukce**“). Není-li takový účet v Žádosti (jak je tento pojem definován níže) uveden nebo nebyla-li Administrátorovi doručena včas řádná Instrukce podle předchozí věty a má-li Oprávněná osoba ke dni příslušné platby uzavřenu s Vedoucím manažerem Smlouvu o obstarání, bude Emitent provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na bankovní účet Vedoucího manažera ve prospěch Oprávněné osoby; Vedoucí manažer přijatou částku zaeviduje ve prospěch investičního účtu Oprávněné osoby podle Smlouvy o obstarání, či na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře se svým klientem.

Instrukce musí mít písemnou formu podepsanou Oprávněnou osobou (s úředně ověřeným podpisem) a musí obsahovat údaje o bankovním účtu umožňující Administrátorovi platbu provést. Je-li Oprávněná osoba při vydání Instrukce zastoupena, například jde-li o právnickou osobou zastoupenou členem jejího statutárního orgánu, musí být k Instrukci přiložen doklad o oprávnění zástupce jednat za Oprávněnou osobu. Instrukce včetně případného dokladu o oprávnění zástupce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že bude za Oprávněnou osobu jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Administrátor nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. Bez ohledu na oprávnění podle tohoto odstavce nebudou Administrátor ani Emitent prověřovat správnost a úplnost Instrukcí a neodpovídají za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou Instrukce; to platí obdobně i pro doklady doručované podle tohoto odstavce spolu s Instrukcí. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho co je relevantní), nerozhodne-li Administrátor v konkrétním případě jinak. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Aniž je tím dotčen článek 6.6 těchto Emisních podmínek, považuje se povinnost Emitenta splatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy za splněnou řádně a včas, pokud je tato částka poukázána ve prospěch Oprávněné osoby a nejpozději v příslušný Den výplaty je (i) připsána na účet banky Oprávněné osoby nebo banky Vedoucího manažera (podle toho, co je s ohledem na prvý odstavec tohoto článku 7.5 relevantní) v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o tuzemskou platbu v národní měně České republiky, nebo (ii) odepsána z bankovního účtu Administrátora, jedná-li se o jinou platbu než uvedenou v bodě i). Pokud kterákoliv Oprávněná osoba neuvedla v Žádosti (jak je tento pojem definován níže) řádně číslo účtu nebo pokud nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci a nemá-li tato Oprávněná osoba ke dni příslušné platby uzavřenu s Vedoucím manažerem Smlouvu o obstarání, pak se povinnost Emitenta zaplatit Oprávněné osobě jakoukoli dlužnou částku považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána z účtu Administrátora ve prospěch Oprávněné osoby do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádně číslo účtu nebo řádnou Instrukci (podle toho, co je relevantní).

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakékoliv zpoždění výplaty příslušné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba nedodala včas řádnou Žádost (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto článku 7.5, (ii) taková Žádost (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit. Oprávněná osoba nemá v takových případech nárok na jakýkoli úrok nebo jinou náhradu za časový odklad příslušné platby. Ustanovení věty první tohoto odstavce, bod ii), platí, aniž by stanovilo povinnost Administrátora nebo Emitenta prověřovat úplnost, správnost nebo pravost tam uvedených dokumentů.

Tento článek 7.5 se nevztahuje na odkoupení Dluhopisů Emitentem podle článku 6.2 těchto Emisních podmínek.

## 7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

## 8 ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty (popřípadě Hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů) bude provedeno bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

## 9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ

### 9.1 Případy neplnění

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění**“):

#### 9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (slovy deset) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi a Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

#### 9.1.2 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek (jiný než uvedený v bodě 9.1.1 výše) v souvislosti s Dluhopisy a takové porušení nebo neplnění zůstane nenapraveno déle než 45 (slovy čtyřicet pět) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

#### 9.1.3 Neplnění ostatních dluhů Emitenta

Jakýkoliv dluh Emitenta v souhrnné částce přesahující 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně nebude uhrazen Emitentem do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dní od data, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění. To neplatí v případě, kdy Emitent v dobré víře namítá zákonem předepsaným způsobem neplatnost Dluhu co do jeho výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu v této věci, kterým byl uznán povinným plnit;

#### 9.1.4 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

(A) Emitent je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (B) na majetek Emitenta je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení; (C) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (D) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu,

o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti;

#### 9.1.5 Změna ovládnání

Jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než osoba ze Skupiny GES získá v Emitentovi přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu nad 50 % (slovy padesát procent) nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta.

#### 9.1.6 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o jeho zrušení s likvidací; nebo

#### 9.1.7 Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti;

pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od té doby nepřevede, a to v jejich Hodnotě, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

### 9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle předcházejících článků 6.5 a 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže by příslušné neplnění bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně zrušeno.

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoliv Vlastníkovi dluhopisů dle článku 6.4 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými nejdříve 30 (třicet) a ne později než 60 (šedesát) dnů poté, co došlo ze strany Emitenta k řádnému oznámení o předčasném splacení Dluhopisů v souladu s článkem 6.4.1 těchto Emisních podmínek (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### 9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### 9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 10 PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11 ADMINISTRÁTOR

### 11.1 Administrátor

#### 11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ: 264 42 671. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

Conseq Investment Management, a.s.  
Burzovní palác  
Rybná 682/14  
110 05 Praha 1

#### 11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

#### 11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

## 12 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

### 12.1 Působnost a svolání Schůze

#### 12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále také jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### 12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen „**Změna zásadní povahy**“):

- a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- e) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů;

avšak pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují i v té době platné právní předpisy.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění.

### 12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### 12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou

nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

### 12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## 12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

### 12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### 12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

### 12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

### 12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### 12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1 těchto Emisních podmínek.

## 12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

### 12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (a) až (e) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení Hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### 12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (e) těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (e) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), vyplatit Hodnotu, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### 12.4.3 Náležitosti Žadosti

V Žadosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

## 12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo

prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 písm. (a) až (e) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

### **13 OZNÁMENÍ**

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

### **14 ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ**

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.



## **ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI**

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucího manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

## DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Záměrem Emitenta je použít prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů v tomto pořadí:

Nejprve budou prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů použity na financování a refinancování následujících projektů (v tomto pořadí):

- (i) projektu „Crystal Prague“ dceřiné společnosti **PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.**, IČ: 610 56 766, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000 (Emitent odhaduje, že cca 15 % výtěžku z Emise bude použito na tento projekt).
- (ii) projektu „Diplomatická čtvrt' Troja“ dceřiné společnosti **MAGIC CARPET s.r.o.**, IČ: 284 33 840, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000 (Emitent odhaduje, že cca 85 % výtěžku z Emise bude použito na tento projekt).

Emitent předpokládá, že přidělená procenta výtěžku z Emise na jednotlivé projekty budou dostačující a další zdroje financování nebudou použity. Emitent předpokládá financování těchto projektů z vlastních zdrojů společnosti **PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.**, a **MAGIC CARPET s.r.o.** tak, že posílí jejich disponibilní zdroje prostřednictvím možného zvýšení základního kapitálu, doplněním kapitálových fondů, nebo poskytnutím půjček dceřiným společnostem, popř. kombinací všech těchto způsobů v závislosti na budoucím rozhodnutí Emitenta. Refinancování projektů může Emitent provést splacením předchozích závazků a jejich nahrazením novými závazky v souladu s podmínkami uvedenými v tomto Prospektu a v Emisních podmínkách a s ohledem na výše uvedené možnosti financování projektů prostřednictvím výnosů z Emise.

V případě, že výnosy Emise budou převyšovat prostředky nezbytné k financování a refinancování projektů uvedených výše, může být výtěžek z emise použit na pořízení nových realitních projektů, a to ve formě nákupu hmotných aktiv dle podmínek, uvedených v článku 4 (POVINNOSTI EMITENTA), kapitoly „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

V případě, že prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů nebudou dostačující pro výše uvedené účely, Emitent získá dodatečné prostředky prostřednictvím vnitroskupinových půjček od ovládajících osob a prostřednictvím bankovních úvěrů, přičemž konkrétní výše těchto dodatečných prostředků bude teprve určena v závislosti na budoucích potřebách Emitenta a jeho dceřiných společností.

Pokud se Emitentovi nepodaří najít vhodnou příležitost ve smyslu předchozího odstavce, může použít nadbytečné prostředky pro jiné účely, například pro obecné korporátní účely, ekonomické aktivity, optimalizaci kapitálové struktury Emitenta a Skupiny GES a na úhradu provozních nákladů Emitenta.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy Emise, tj. náklady na odměnu Vedoucího manažera, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s Emisí či jejím umístěním na trhu, budou pohybovat kolem 15.000.000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých) v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů k datu Emise. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 283.446.262 (slovy: dvě stě osmdesát tři milionů čtyři sta čtyřicet šest tisíc dvě stě šedesát dva korun).

## INFORMACE O EMITENTOVI

### 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVI

Obchodní firma:	GES REAL, a.s.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11465.
IČ:	251 34 043
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 3. června 1997
Datum založení:	Emitent byl založen dne 3. dubna 1997
Sídlo:	Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 225 391 300
Fax:	+420 224 225 226
E-mail:	info@gesreal.cz
Internetová webová adresa:	<a href="http://www.gesreal.cz">www.gesreal.cz</a>
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující:  zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;  zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; a  zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.  Emitent se podřídil zákonu o obchodních korporacích a řídí se tímto zákonem jako celkem.

### 2 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

#### 2.1 Založení, vznik a existence Emitenta

Společnost GES REAL, a.s. byla založena podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným zakladatelskou listinou ze dne 3. dubna 1997. Ke vzniku Emitenta došlo 3. června 1997.

S účinností ke dni 30. ledna 2007 změnil Emitent svou právní formu na formu akciové společnosti zápisem do obchodního rejstříku spis. značka: B 11465, vedeného Městským soudem v Praze. Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku 1 stanov Emitenta.

## 2.2 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 499 kusů akcií o jmenovité hodnotě 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) a 100 kusů akcií o jmenovité hodnotě 1.000 Kč (slovy: tisíc korun českých). Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

Emitent nevydal žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

## 2.3 Historie a vývoj Emitenta

Emitent v minulosti vykonával podnikatelskou činnost spočívající především v realitní činnosti:

- od 3. června 1997 do 4. května 2010 byla předmětem podnikání Emitenta činnost realitní kanceláře a zprostředkovatelská činnost v oblasti investiční výstavby;
- od 8. října 2001 do 4. května 2010 bylo předmětem podnikání Emitenta provádění veřejných dražeb;
- od 4. května 2010 do 11. září 2014 bylo předmětem podnikání Emitenta provádění dobrovolných veřejných dražeb.

Od svého založení působil Emitent na realitním trhu především jako společnost zaštiťující realitní obchody, potřeby a investice Skupiny GES. Jeho činnost tedy nebyla primárně zaměřena na nabízení služeb široké veřejnosti.

V rámci činnosti pro Skupinu GES se Emitent zabýval vyhledáváním vhodných administrativních a výrobních prostor pro podniky Skupiny GES. V rámci této činnosti také realizoval investice do nákupu luxusních rezidenčních nemovitostí na území hl. m. Prahy, které poté kompletně rekonstruoval a následně prodával.

Dále Emitent prováděl poradenskou činnost pro právnické a fyzické osoby spojené se Skupinou GES. V rámci této činnosti se podílel v roce 2005 na prodeji bytového fondu společnosti ZVVZ a.s. v Milevsku, jejich nájemníkům, a to v rozsahu více než 200 bytů.

V letech 2007 až 2011 organizoval prodej 6 rezidenčních a administrativních nemovitostí v Karlových Varech.

V minulých letech také Emitent prostřednictvím kapitálových účastí působil v následujících společnostech, podílejících se na nemovitostních projektech:

- **RESIDENCE GARDEN SUPPORT, a.s.**, IČO: 264 04 761, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;
- **Residence Garden s.r.o.**, IČO: 284 11 048, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;
- **Karlovarské stavební družstvo Vyhlídka**, IČO: 263 65 596, se sídlem Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1;

Tyto tři společnosti spojuje účast na přípravě výstavby komplexu rezidenčních budov v Karlových Varech v lokalitě Vyhlídka v centru města. Projekt je ve fázi přípravy a v současné době jej realizuje sesterská společnost GES DEVELOPMENT, s.r.o.

- **MELANTRICH REAL a.s.**, IČO: 278 89 157, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000
- **Melantrich, akciová společnost pro grafický průmysl a nakladatelství v Praze a.s.**, IČO: 276 36 674, se sídlem Praha – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000

Obě společnosti se orientovaly na zpětné obnovení činnosti společnosti Melantrich, akciová společnost pro grafický průmysl a nakladatelství v Praze a.s., která má datum vzniku 5. srpna 1924 a v předválečných letech byla významnou společností v oblasti nakladatelského průmyslu. Společnost byla také vlastníkem řady nemovitostí nejen na území Prahy, ale také v celém tehdejší Československu. Projekt v současné době realizuje sesterská společnost GES DEVELOPMENT, s.r.o. Podstatou projektu byla snaha o soudní navrácení výše uvedených nemovitostí zpět do majetku společnosti z důvodu nezákonného postupu znárodnění po roce 1948 a následná správa a rozvoj těchto nemovitostí. Tato snaha bohužel nevedla k úspěchu, v důsledku čehož byla u společnosti MELANTRICH REAL a.s., vytvořena 100% opravná položka k majetkové účasti ve výši 200 mil. Kč, kterou měla tato společnost jako jedinou ve svém majetku.

- **CARPET PRAHA, s.r.o.**, IČO: 274 08 051, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000

Společnost je vlastníkem významné části pozemků v oblasti tzv. severozápadní rozvojové komerční zóny v Průhonicích na jižním okraji Prahy. Pozemky se nacházejí při dálnici D1 a jsou brány jako významná a rozsáhlá rozvojová lokalita, jejíž zástavba je podmíněna dokončením dopravní infrastruktury v okolí Průhonic. Projekt v současné době realizuje sesterská společnost GES DEVELOPMENT, s.r.o.

V období mezi 12. říjnem 2015 a 20. říjnem 2015 došlo k prodeji obchodních a akciových podílů a družstevního podílu ve výše uvedených společnostech, kdy tyto Emitent odprodal své sesterské společnosti GES Development, s.r.o., a to za celkovou kupní cenu ve výši 106.007.000 Kč, splatnou do 3 měsíců od data prodeje. V důsledku této skutečnosti již Emitent nevlastní k datu Prospektu žádné podíly ve výše uvedených společnostech.

#### **2.4 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem**

Emitent k datu Prospektu nemá a nesplácí žádné úvěry ani nevydal žádné dluhové cenné papíry.

#### **2.5 Údaje o počtu zaměstnanců**

Emitent má 6 zaměstnanců.

### **3 HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA**

Emitent má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání zapsán výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

V rámci holdingové struktury Skupiny GES je pro území České republiky Emitent mateřskou společností pro oblast nemovitostí.

Emitent je holdingovou společností a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost.

Emitent zavedl v rámci svých činností systém řízení kvality podle ČSN EN ISO 9001, zdokumentoval jej a bude jej v budoucnu udržovat v souladu s příslušnými pokyny a předpisy.

Hlavní činnosti Emitenta se soustředí na tyto oblasti:

## (a) **Komerční development**

Emitent je společností, která se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti tzv. komerčního developmentu, a to od akvizice nemovitosti přes realizaci až po následný prodej. Komerční development je nosnou činností Emitenta.

V rámci komerčního developmentu Emitent poskytuje také komplexní projektový management, zahrnující vývoj (development) realizace projektu po technické, ekonomické, právní a organizační stránce, projektové financování, marketing, pronájem/prodej, zajištění chodu nemovitosti (Facility Management/Asset management), právní, technický a finanční dohled včetně dalších souvisejících činností. V rámci akviziční činnosti, pak společnost GES REAL nabízí a poskytuje doplňkové služby průzkumu trhu, vyhotovení tržní analýzy, vyhledávání vhodné lokality či zpracování návrhu konceptu, včetně posouzení jeho proveditelnosti.

Činnosti Emitenta se v tomto segmentu dá dále rozdělit na komerční development pro Skupinu GES a na komerční development investičního charakteru.

**Komerční development pro Skupinu GES** je založen na uspokojení požadavků a potřeb společností ve Skupině GES na realitním trhu. Pokrývá tak dlouhodobé zajištění odpovídajících kancelářských, výrobních a skladových prostor jednotlivých společností a optimalizuje jejich vzájemné potřeby. Aktuálně se jedná o doplňkovou činnost Emitenta, která nemá zásadní vliv na jeho hospodářský výsledek. Do této činnosti náleží zejména:

- analýza stávajících potřeb zájemce;
- studie optimalizace prostorových potřeb jednotlivých společností;
- vyhledávání vhodných lokalit a existujících objektů;
- vyhledávání lokalit pro novou výstavbu;
- komplexní management rekonstrukce / výstavby nemovitosti;
- návrh a asistence při zajištění financování projektů;
- zajištění denního chodu nemovitosti.

**Investiční komerční development** se zaměřuje na nalezení vhodných investičních příležitostí na nemovitostním trhu s tím, že investice může být prováděna přímo Emitentem nebo prostřednictvím dceřiných společností nebo může být realizována jako investiční projekt pro další investory. Emitent dlouhodobě sleduje investiční příležitosti na území Prahy a analyzuje jednotlivé existující projekty za účelem jejich akvizice. Činnosti prováděné Emitentem v rámci tohoto segmentu jsou totožné, jako v segmentu předcházejícím s tím, že jsou primárně podřízené požadovanému výnosu investice.

Tato část tvoří zásadní náplň činnosti Emitenta. Pro hospodaření Emitenta jsou aktuálně ekonomicky nejdůležitější projekty, které realizují nebo budou realizovat dceřiné společnosti Emitenta. Na hospodaření Emitenta se v budoucnu projeví ve formě podílu na zisku těchto dceřiných společností.

## (b) **Pronájem nemovitostí**

V rámci své akviziční činnosti Emitent zajišťuje pronájem vlastních nemovitostí, nebo nemovitostí svěřených k pronájmu v rámci Skupiny GES. Jednalo se o doplňkovou činnost Emitenta, ale dokončením projektu „Crystal Prague“ se tato činnost stává významnou činností Emitenta. Výnosy z pronájmu nemovitosti budou do okamžiku případného prodeje nemovitosti Crystal Prague tvořit hlavní část příjmů dceřiné společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., a budou tak ovlivňovat výsledek hospodaření a následný transfer podílu na zisku této dceřiné společnosti.

Aktuální projekty Emitenta jsou popsány níže v článku 4.3 (Přímá majetková účast Emitenta v jiných společnostech).

Emitent provozuje výše uvedené činnosti výhradně na území České republiky.

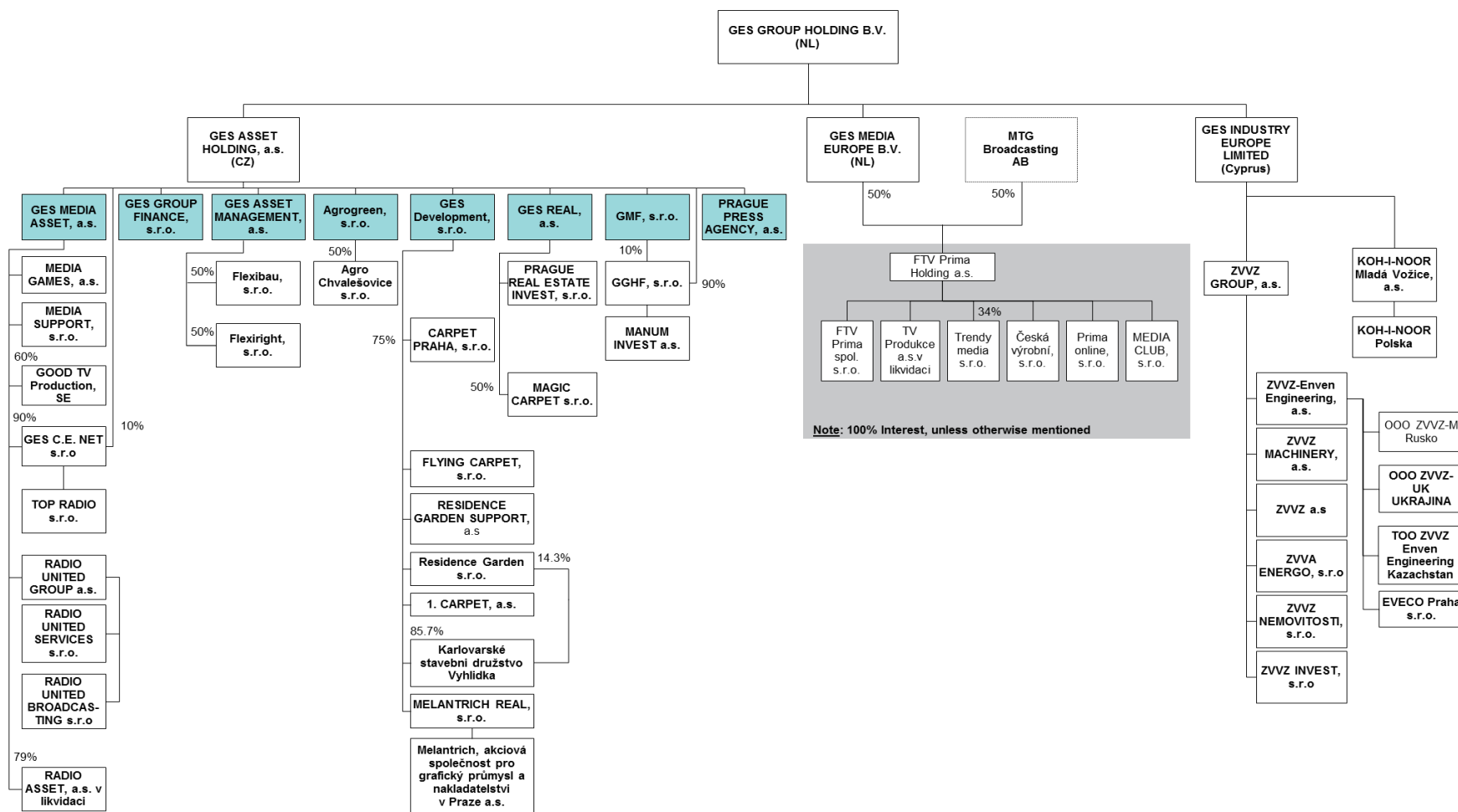
## **4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA**

### **4.1 Skupina GES**

Jediným akcionářem Emitenta je společnost GES ASSET HOLDING, a.s., IČ: 264 27 044, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7008 (dále jen „**GES ASSET HOLDING**“), jež je ze 100 % vlastněna nizozemskou společností GES GROUP HOLDING B.V., 1101CM Amsterdam Zuidoost, Herikerbergweg 238, Luna ArenA, Nizozemské království, registrační číslo: 34259187 (dále jen „**GES GROUP HOLDING**“).

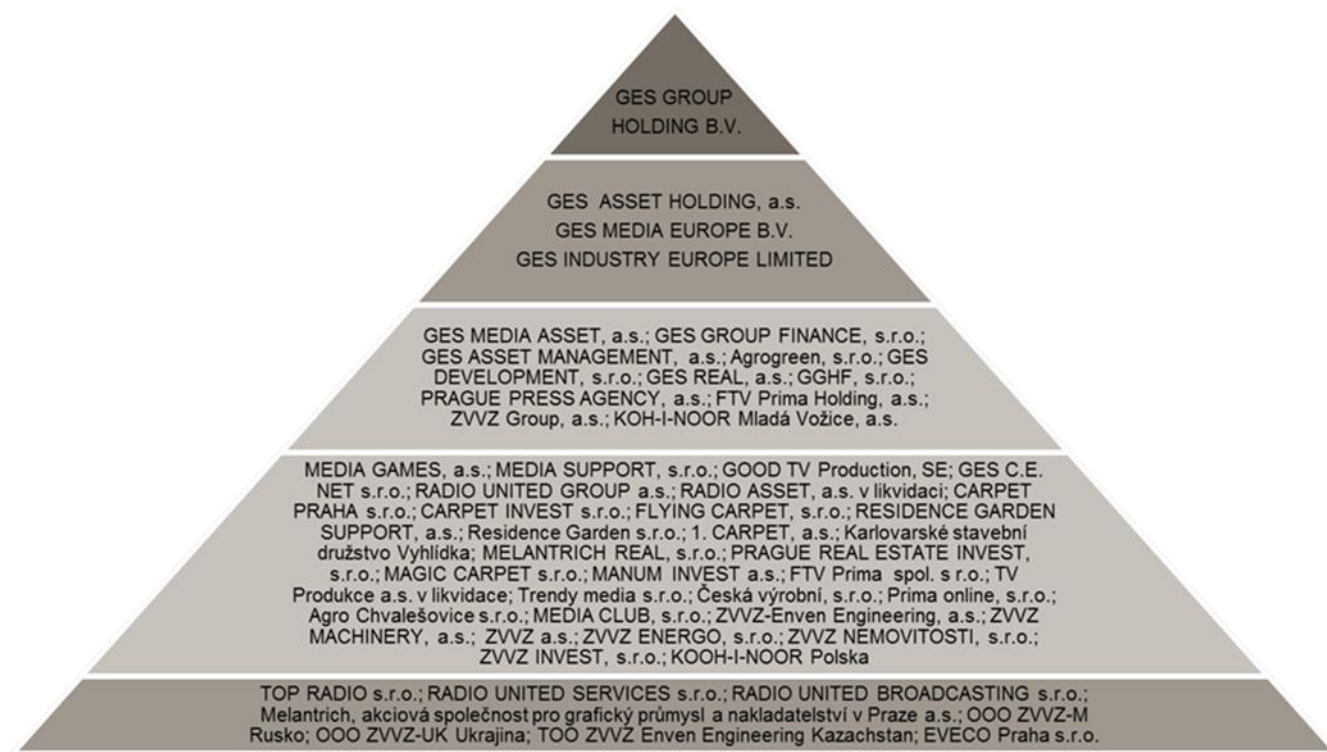
Emitent je součástí finanční skupiny GES GROUP (dále jen „**Skupina GES**“). Skupinu GES tvoří holding společností uvedených v následujících schématech zastřešený společností GES GROUP HOLDING:

## Skupina GES – stav k datu Prospektu



Poznámka: tam, kde není specificky uvedeno jiné číslo, činí podíl 100 %.





Vlastníky společnosti GES GROUP HOLDING jsou tři tuzemské fyzické osoby, a to:

- Ing. Ivan Zach, nar. 12. dubna 1964, bytem Velvarská 136/1, 274 01 Slaný, vlastníci podíl ve výši 60 %;
- Ing. Petra Marschallová, nar. 27. července 1968, bytem Myslivecká 749, 411 17 Libochovice, vlastníci podíl ve výši 20 %;
- Ing. Radka Zachová, nar. 11. května 1969, bytem Pod kaštany 1107/19, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, vlastníci podíl ve výši 20 %.

Skupina GES se soustřeďuje na střednědobé a dlouhodobé investice, které směřuje do tří základních segmentů trhu – průmysl, nemovitosti a média. Aktivita Skupiny GES jsou zaměřeny na země střední a východní Evropy. Jednotlivé společnosti pak působí v Nizozemsku, České republice, Slovenské republice, Kypru, Rusku, Ukrajině a Polsku.

V oblasti průmyslu Skupina GES ovládá skupinu strojírenských podniků ZVVZ GROUP, a.s., která jako přední evropský dodavatel zařízení pro ekologii vzduchu realizuje komplexní dodávky zařízení pro odlučování, odprašování a odsiřování. Součástí výrobního programu je rovněž produkce a dodávky ventilátorů, elektrických odlučovačů, látkových filtrů, vzduchotechnických zařízení pro jaderné elektrárny, přepravníků sypaných hmot, ISO kontejnerů, klapek, tlakových zařízení a zařízení stacionární pseudopravy. Přibližně 40 % celkové produkce společnosti je v současnosti určeno pro export.

Dále Skupina GES ovládá společnost KOH-I-NOOR Mladá Vožice, a.s., tradičního výrobce aerosolových ventilů a jejich příslušenství, tzn. rozmanitých aerosolových rozprašovačů, aplikátorů a krycích víček k aerosolovým nádobkám. Součástí výrobního programu je také produkce mechanických rozprašovačů pro netlakové balení. Doplňkovou výrobu tvoří různé výrobky z plastických hmot. Přibližně 80 % celkové produkce společnosti je v současnosti určeno pro export.

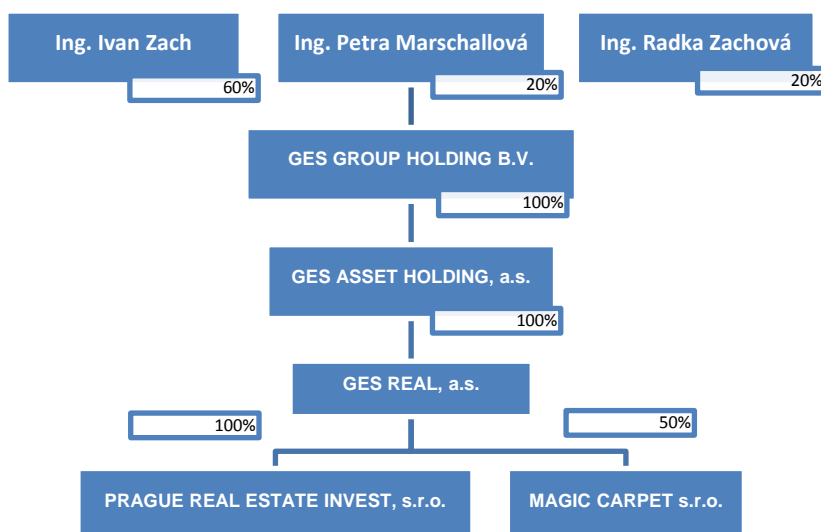
V oblasti médií je Skupina GES prostřednictvím společnosti GES MEDIA EUROPE B.V. významně aktivní v oblasti celoplošného televizního vysílání a online aktivit, kde provozuje společně s druhým akcionářem –

švédskou nadnárodní skupinou Modern Times Group (MTG) komerční televizní skupinu TV PRIMA GROUP, včetně internetové aktivity zastřešené PRIMA ON-LINE.

V rozhlasové oblasti zastřešené společností RADIO UNITED GROUP a.s. jsou součástí skupiny celoplošné rozhlasové sítě Beat, Country a Kiss, a dále rádia Signál, Spin a Rádio1.

Mezi další významné společnosti patří například produkční společnost GOOD TV Production, SE specializující se především na kompletní výrobu pořadů pro televizní stanice nebo společnost MEDIA SUPPORT, s.r.o., poskytující multimediální služby s využitím hlasových služeb a SMS zpráv. Tyto podpůrné aktivity pro oblast mediálního trhu jsou zastřešeny pod společností GES MEDIA ASSET, a.s.

### Zjednodušená struktura postavení Emitenta a jeho dceřiných společností ve Skupině GES:



## 4.2 Jediný Akcionář

Jediným akcionářem Emitenta je společnost GES ASSET HOLDING, jež je ze 100 % vlastněna nizozemskou společností GES GROUP HOLDING.

Emitent je prostřednictvím společnosti GES ASSET HOLDING, a.s., nepřímo ovládán ve smyslu § 74 ZOK Ing. Ivanem Zachem, nar. 12. dubna 1964, bytem Velvarská 136/1, 274 01 Slaný, který nepřímo vlastní 60% podíl na hlasovacích právech, resp. základním kapitálu Emitenta.

Vztah ovládání Emitenta Ing. Ivanem Zachem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládání byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými může být například smluvní ujednání.

Jedním z vlastníků společnosti GES GROUP HOLDING je Ing. Radka Zachová, jež je sestrou Ing. Ivana Zacha.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitentovi nejsou známy informace o ujednáních mezi akcionáři, které mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem.

## 4.3 Přímá majetková účast Emitenta v jiných společnostech

Emitent vlastní obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, IČ: 610 56 766, vedené u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 43989 (dále jen „**PRAGUE REAL ESTATE INVEST**“) a dále obchodní podíl ve výši 50 % v obchodní společnosti MAGIC CARPET s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 110 00, IČ: 284 33 840, vedené u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 141186 (dále jen „**MAGIC CARPET**“). Společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET jsou jedinými dceřinými společnostmi Emitenta a jsou v prospektu ve spojení s Emitentem rovněž souhrnně označovány jako „**Skupina Emitenta**“.

### (a) **PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.**

PRAGUE REAL ESTATE INVEST je nositelem téměř již dokončeného administrativního komplexu „Crystal Prague“. Jedná se o zcela novou, moderní kancelářskou budovu třídy A v žádané lokalitě pražských Vinohrad.

Výjimečná architektura Crystalu byla navržena v Ateliéru 15 pod vedením Libora Hrdouška a významného českého architekta Radka Lampy.



Projekt byl z valné části dokončen v létě 2015, aktuálně probíhají tzv. fit-outy pro koncové nájemce, přičemž aktuálně je pronajato více než 80 % ploch. Budova Crystal sestává ze 14 nadzemních podlaží s celkovou pronajimatelnou plochou 14.441 m<sup>2</sup>. Projekt se nachází v lokalitě Vinohrad. Jedná se o moderní kancelářskou budovu, která je držitelem oborového certifikátu BREEAM Excellent.

Pozemky pro výstavbu nemovitosti získal Emitent v dražbě v roce 2006. Následující roky věnoval Emitent hledání optimálního architektonického a obchodního řešení a následně získávání potřebných povolení a souhlasů. Ačkoliv byl projekt kompletně připraven již před rokem 2010, v době krize hospodářství, která se odrazila i v krizi na realitním trhu, se Emitent rozhodl odložit realizaci projektu s tím, že projekt uvede na realitní trh ve vhodnější dobu. Proto byla výstavba objektu Crystal zahájena až v okamžiku odeznívající hospodářské krize na jaře 2013. Projekt byl zkolaudován dne 27. května 2015 a v ten samý den byl rovněž uveden do provozu.

Aktuálně jsou s nájemci uzavřeny, nebo jsou ve fázi těsně před uzavřením, nájemní smlouvy na téměř 9.700 m<sup>2</sup>. Smlouvy jsou uzavřeny na 5-10 let a průměrný nájem dosahuje cca 14,50 EUR/m<sup>2</sup>.

Mezi významné nájemce patří Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky (52,53 % z celkové nasmlouvané pronajimatelné plochy), Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky (42,69 % z celkové nasmlouvané pronajimatelné plochy), GES GROUP FINANCE, s.r.o., (2,97 % z celkové nasmlouvané pronajimatelné plochy) a ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., (1,81 % z celkové nasmlouvané pronajimatelné plochy).

Celkové náklady na stavbu, a to včetně pozemků, přípravných projekčních prací, stavby a nákladů na dosavadní financování dosáhnou přibližně 800 mil. Kč.

Struktura zdrojů financování projektu:

Druh zdroj	Poskytovatel	Výše (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost
Bankovní úvěr	ČSOB, a.s.	535 000	1M PRIBOR + 3,1 % p.a.	29.3.2020
Kapitálové fondy	GES REAL, a.s.	265 000	-	-

Emitent předpokládá dlouhodobé pronajímání nemovitosti pod správou společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST. V případě předložení odpovídající nabídky však Emitent nevylučuje realizaci prodeje projektu Crystal formou prodeje nemovitosti nebo prodeje majetkové účasti ve společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST.

Tabulka s parametry projektu Crystal:

	kancelářská plocha	obchody a kavárny	společné prostory	celkem plocha k pronájmu
<b>přízemí</b>	-	1 043	193	1 236
<b>1. patro</b>	1 450	-	32	1 482
<b>2. patro</b>	1 463	-	32	1 495
<b>3. patro</b>	1 473	-	32	1 505
<b>4. patro</b>	1 475	-	32	1 507
<b>5. patro</b>	1 442	-	32	1 474
<b>6. patro</b>	968	-	32	1 000
<b>7. patro</b>	897	-	32	929
<b>8. patro</b>	822	-	32	854
<b>9. patro</b>	747	-	32	779
<b>10. patro</b>	691	-	32	723
<b>11. patro</b>	623	-	32	655
<b>12. patro</b>	460	-	17	477
<b>13. patro</b>	316	-	9	325
<b>CELKEM</b>	<b>12 827 m<sup>2</sup></b>	<b>1 043 m<sup>2</sup></b>	<b>571 m<sup>2</sup></b>	<b>14 441 m<sup>2</sup></b>

PRAGUE REAL ESTATE INVEST byla založena výhradně za účelem realizace tohoto jednoho projektu.

**Základní finanční informace:**

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (AKTIVA)				
AKTIVA	PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.	k 31.12.2015 <sup>10</sup>	k 31.12.2014	K 31.12.2013
(tis. CZK)		Netto	Netto	Netto
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>661 752</b>	<b>503 252</b>	<b>283 575</b>
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>661 752</b>	<b>503 252</b>	<b>283 575</b>
B. II.	1 Pozemky	192 300	192 300	192 300
	2 Stavby	469 110		
	3 Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	342	387	445
	7 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		310 565	90 630

<sup>10</sup> Předběžné údaje

<b>C.</b>		<b>Oběžná aktiva</b>	<b>18 415</b>	<b>3 084</b>	<b>1 808</b>
<b>C. II.</b>		<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>14 373</b>		
C. II.	5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	100		
	8	Odložená daňová pohledávky	14 273		
<b>C. III.</b>		<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>2 171</b>	<b>876</b>	<b>891</b>
C. III.	1	Pohledávky z obchodních vztahů	224		
	6	Stát – daňové pohledávky	874	876	774
	7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	3		117
	8	Dohadné účty aktivní	1 069		
	9	Jiné pohledávky	1		
<b>C. IV.</b>		<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>1 871</b>	<b>2 208</b>	<b>917</b>
<b>D. I.</b>		<b>Časové rozlišení</b>	<b>120</b>		
<b>Aktiva celkem</b>			<b>680 287</b>	<b>506 336</b>	<b>285 183</b>

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (PASIVA)					
PASIVA		PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.	k 31.12.2015 <sup>11</sup>	k 31.12.2014	k 31.12.2013
(tis. CZK)					
<b>A.</b>		<b>Vlastní kapitál</b>	<b>122 411</b>	<b>133 391</b>	<b>159 395</b>
<b>A. I.</b>		<b>Základní kapitál</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
A. I.	1	Základní kapitál	1 000	1 000	1 000
<b>A. II.</b>		<b>Kapitálové fondy</b>	<b>165 674</b>	<b>165 673</b>	<b>186 500</b>
A. II.	2	Ostatní kapitálové fondy	165 674	165 673	186 500
<b>A.III.</b>		<b>Fondy ze zisku</b>			
<b>A. IV.</b>		<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>-33 282</b>	<b>-7 279</b>	<b>-21 923</b>
<b>A. V.</b>		<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>-10 981</b>	<b>-26 003</b>	<b>-6 182</b>
<b>B.</b>		<b>Cizí zdroje</b>	<b>557 131</b>	<b>372 808</b>	<b>125 583</b>
<b>B. II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>10 631</b>	<b>23 183</b>	<b>4 738</b>
B. II.	1	Závazky z obchodních vztahů		13 019	4 738
	5	Dlouhodobé přijaté zálohy	10 631		
	9	Jiné závazky		10 164	
<b>B. III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>127 854</b>	<b>114 294</b>	<b>120 845</b>
B. III.	1	Závazky obchodních vztahů	26 652	14 490	17 160
	2	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	99 402	99 804	103 682
	8	Krátkodobé přijaté zálohy	1 735		
	10	Dohadné účty pasivní	65		3
<b>B. IV.</b>		<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>418 646</b>	<b>235 331</b>	
B. IV.	1	Bankovní úvěry dlouhodobé		235 331	
	2	Bankovní úvěry krátkodobé	418 646		
<b>C. I.</b>		<b>Časové rozlišení</b>	<b>745</b>	<b>137</b>	<b>205</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>680 287</b>	<b>506 336</b>	<b>285 183</b>

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY					
(tis. CZK)	PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.	od 1.1.2015 do 31.12.2015 <sup>12</sup>	od 1.1.2014 do 31.12.2014	od 1.1.2013 do 31.12.2013	
<b>II.</b>	<b>Výkony</b>	<b>3 742</b>	<b>559</b>		

<sup>11</sup> Předběžné údaje

<sup>12</sup> Předběžné údaje

II.	1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	3 742	559	
<b>B.</b>		<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>18 702</b>	<b>6 408</b>	<b>3 344</b>
+		<b>Přidaná hodnota</b>	<b>-14 960</b>	<b>-5 849</b>	<b>-3 344</b>
C.		Osobní náklady			
D.		Daně a poplatky	1	7	
E.		Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 541	58	58
III.		Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	34		
F.		Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu			
G.		Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období			
IV.		Ostatní provozní výnosy	151		
H.		Ostatní provozní náklady	278	6	6
*		<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-18 595</b>	<b>-5 920</b>	<b>-3 408</b>
IX.		Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	10 165		
L.		Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		10 164	
X.		Výnosové úroky			
N.		Nákladové úroky	14 805	6 177	2 769
O.		Ostatní finanční náklady	2 019	3 742	5
*		<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-6 659</b>	<b>-20 083</b>	<b>-2 774</b>
<b>Q.</b>		<b>Daň z příjmů za běžnou činnost</b>			<b>-6 182</b>
Q.	2	- odložená	-14 273		
**		<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	<b>-10 981</b>	<b>-26 003</b>	<b>-6 182</b>
****		<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-10 981</b>	<b>-26 003</b>	<b>-6 182</b>
		<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-25 254</b>	<b>-26 003</b>	<b>-6 182</b>

(b) **MAGIC CARPET s.r.o.**

MAGIC CARPET je nositelem rezidenčního projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, jehož podstatou je rekonstrukce, výstavba a prodej velkometrážních bytových jednotek. Rezidenční projekt se nachází v lokalitě pražské čtvrti Troja. V těsné blízkosti rezidenčního projektu se nachází známá Trojská vinice, Trojský zámek, pražská ZOO a Botanická zahrada. Samotný rezidenční areál svojí polohou zajišťuje maximální soukromí. Rezidenční čtvrť je neprůjezdná, vjezd je pouze pro rezidenty a návštěvníky.

Druhým společníkem ve společnosti MAGIC CARPET je s podílem ve výši 50 % společnost Pod Děvínem, a.s., se sídlem Na bělidle 976/10, Smíchov, PSČ 150 00 Praha 5, IČ: 282 27 603, vedená u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 13868 (dále jen „Pod Děvínem“). Emitent uzavřel Smlouvu o smlouvě budoucí kupní se společností Pod Děvínem, jež je blíže popsána níže v článku 8 (VÝZNAMNÉ SMLOUVY).

Vlastníkem komplexu nemovitostí se MAGIC CARPET stal v roce 2011, kdy od Diplomatického servisu, který je příspěvkovou organizací ministerstva zahraničních věcí ČR, koupil objekty na základě vítězství ve výběrovém řízení.

Základní myšlenkou projektu Revitalizace rezidenčního komplexu je využití potenciálu atraktivní lokality a nabídka uzavřeného obytného komplexu v nadstandardním provedení, odpovídajícím současným požadavkům. Obytný komplex vznikne provedením celkové rekonstrukce a „upgrade“ souboru budov, dokončených v první polovině devadesátých let, navržených v neofunkcionalistickém stylu.

Postupně by po jednotlivých etapách mělo vzniknout odhadem více než 15.000 m<sup>2</sup> rezidenčních ploch, komerčních ploch a garážových stání.

V současné době se v objektu nachází 9.312 m<sup>2</sup> bytové plochy na 28.360 m<sup>2</sup> pozemků. Cílový stav po rekonstrukci a dostavbě předpokládá rozšíření obytných ploch na 15.502 m<sup>2</sup> plus 1.952 m<sup>2</sup> teras s kalkulovanou průměrnou prodejní cenou 1.455 eur/m<sup>2</sup>. V důsledku rekonstrukce a dostavby vznikne také 192 parkovacích stání při ceně každého 11.636 eur.

Tabulka s parametry projektu Diplomatická čtvrť Troja:

Objekt	m <sup>2</sup>	EUR / m <sup>2</sup>	EUR
Rezidenční části	1 749	3 091	5 406 159
	2 715	3 273	8 886 195
	1 794	3 455	6 198 270
	2 715	3 273	8 886 195
	2 434	3 091	7 523 494
	975	3 636	3 545 100
	1 950	2 545	4 962 750
	585	3 273	1 914 705
	585	3 273	1 914 705
<b>Celkem rezidenční části</b>	<b>15 502</b>	<b>3 176</b>	<b>49 237 573</b>
<b>Terasy</b>	<b>1 952</b>	<b>1 455</b>	<b>2 840 160</b>
<b>Parkovací stání</b>	<b>192</b>	<b>11 636</b>	<b>2 234 112</b>
<b>Celkem</b>			<b>54 311 845</b>

Projekt předpokládá rekonstrukci a výstavbu nových objektů po jednotlivých etapách. V současné době probíhají přípravné fáze, včetně optimalizace architektonického řešení a získávání patřičných povolení. Dále projekt předpokládá zahájení výstavby v roce 2016 a postupné dokončení do roku 2020 až 2021. Do doby zahájení rekonstrukčních a stavebních prací jsou stávající rezidenční i komerční prostory v objektu pronajímány. Tento pronájem generuje měsíční příjmy na úrovni 950 tis. Kč. Aktuálně eviduje MAGIC CARPET pohledávky ve lhůtě více než 30 dní po splatnosti z titulu neuhrazeného nájemného a služeb spojených s nájmem v celkové hodnotě 3,071 mil. Kč.

Emitent očekává dokončení projektu formou rozprodeje jednotlivých rezidenčních jednotek koncovým zákazníkům. V případě předložení odpovídající nabídky však Emitent nevyklučuje realizaci prodeje projektu Troja formou prodeje nemovitosti nebo prodeje majetkové účasti ve společnosti MAGIC CARPET.

MAGIC CARPET byla založena výhradně za účelem realizace tohoto jednoho projektu.

#### Základní finanční informace:

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (AKTIVA)					
AKTIVA		MAGIC CARPET s.r.o.	k 31.12.2015 <sup>13</sup>	k 31.12.2014	k 31.12.2013
(tis. CZK)			Netto	Netto	Netto
<b>B.</b>		<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>387 792</b>	<b>390 375</b>	<b>392 915</b>
<b>B. II.</b>		<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>387 792</b>	<b>390 375</b>	<b>392 915</b>
B. II.	1	Pozemky	142 225	142 225	142 225
	2	Stavby	242 802	245 331	247 861

<sup>13</sup> Předběžné údaje



	3	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	76	130	184
	7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2 689	2 689	2 645
<b>C.</b>		<b>Oběžná aktiva</b>	<b>6 925</b>	<b>7 104</b>	<b>5 150</b>
<b>C. II.</b>		<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>C. III.</b>		<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>5 921</b>	<b>6 932</b>	<b>4 455</b>
C. III.	1	Pohledávky z obchodních vztahů	4 042	3 188	2 098
	4	Pohledávky za společníky, členy družstev a za účastníky sdružení		10	
	7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 879	1 734	1 007
	8	Dohadné účty aktivní		2 000	1 350
<b>C. IV.</b>		<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>996</b>	<b>164</b>	<b>687</b>
<b>D. I.</b>		<b>Časové rozlišení</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
<b>Aktiva celkem</b>			<b>394 599</b>	<b>397 496</b>	<b>398 081</b>

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (PASIVA)					
PASIVA		MAGIC CARPET s.r.o.	k 31.12.2015 <sup>14</sup>	k 31.12.2014	k 31.12.2013
(tis. CZK)					
<b>A.</b>		<b>Vlastní kapitál</b>	<b>37 546</b>	<b>50 577</b>	<b>3 546</b>
<b>A. I.</b>		<b>Základní kapitál</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
A. I.	1	Základní kapitál	200	200	200
<b>A. II.</b>		<b>Kapitálové fondy</b>	<b>63 346</b>	<b>63 346</b>	<b>19 636</b>
A. II.	2	Ostatní kapitálové fondy	63 346	63 346	19 636
<b>A.III.</b>		<b>Fondy ze zisku</b>			
<b>A. IV.</b>		<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>-12 969</b>		
<b>A. V.</b>		<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>-13 031</b>	<b>-12 969</b>	<b>-16 290</b>
<b>B.</b>		<b>Cizí zdroje</b>	<b>355 238</b>	<b>345 870</b>	<b>393 719</b>
<b>B. II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>715</b>	<b>612</b>	<b>323</b>
B. II.	5	Dlouhodobé přijaté zálohy	715	612	323
<b>B. III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>165 523</b>	<b>150 258</b>	<b>193 396</b>
B. III.	1	Závazky obchodních vztahů	72	353	127
	2	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	163 329	146 659	190 061
	5	Závazky k zaměstnancům	8	36	44
	6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	24	25	30
	7	Stát – daňové závazky a dotace	9	9	13
	8	Krátkodobé přijaté zálohy	2 052	2 126	1 979
	10	Dohadné účty pasivní		1 050	1 142
	11	Jiné závazky	29		
<b>B. IV.</b>		<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>189 000</b>	<b>195 000</b>	<b>200 000</b>
B. IV.	1	Bankovní úvěry dlouhodobé	189 000	195 000	200 000
<b>C. I.</b>		<b>Časové rozlišení</b>	<b>1 953</b>	<b>1 049</b>	<b>816</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>394 599</b>	<b>397 496</b>	<b>398 081</b>

<sup>14</sup> Předběžné údaje

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY				
(tis. CZK)	MAGIC CARPET s.r.o.	od 1.1.2015 do 31.12.2015 <sup>15</sup>	od 1.1.2014 do 31.12.2014	od 1.1.2013 do 31.12.2013
<b>II.</b>	<b>Výkony</b>	<b>11 794</b>	<b>11 594</b>	<b>10 375</b>
II.	1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	11 794	11 594	10 375
<b>B.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>6 557</b>	<b>5 511</b>	<b>6 308</b>
+	<b>Přidaná hodnota</b>	<b>5 237</b>	<b>6 083</b>	<b>4 067</b>
C.	Osobní náklady	905	916	2 141
D.	Daně a poplatky	125	125	139
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 583	2 583	2 618
IV.	Ostatní provozní výnosy		87	
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu			150
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu			169
IV.	Ostatní provozní výnosy		87	254
H.	Ostatní provozní náklady	162	369	239
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>1 462</b>	<b>2 177</b>	<b>-835</b>
X.	Výnosové úroky			
N.	Nákladové úroky	14 478	15 122	15 336
O.	Ostatní finanční náklady	15	24	119
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-14 493</b>	<b>-15 146</b>	<b>-15 455</b>
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	<b>-13 031</b>	<b>-12 969</b>	<b>-16 290</b>
****	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-13 031</b>	<b>-12 969</b>	<b>-16 290</b>
	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-13 031</b>	<b>-12 969</b>	<b>-16 290</b>

#### 4.4 Závislost Emitenta

Emitent je závislý na nizozemské společnosti GES GROUP HOLDING, která vykonává nad Emitentem kontrolu, když má 100% přímý podíl na základním kapitálu společnosti GES ASSET HOLDING, která vlastní 100% podíl v Emitentovi. Dále společnost GES ASSET HOLDING v minulosti poskytovala svým dceřiným společnostem příplatky na posílení vlastního kapitálu, respektive pokrytí vzniklých ztrát tak, aby tyto dceřiné společnosti byly schopny v budoucnu uskutečnit nebo dokončit své projekty. Příplatky nejsou poskytovány na smluvní bázi, ale pouze ad hoc, dle aktuálních potřeb Emitenta a jeho dceřiných společností a bude záviset tedy čistě na uvážení společnosti GES ASSET HOLDING, zda tyto příplatky budou poskytovány i v budoucnosti.

Emitent podniká jako holdingová společnost prostřednictvím svých dceřiných společností v oblasti výstavby, pronájmu a prodeje nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích svých dceřiných společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.

Emitent použije výtěžek Emise především na financování a refinancování existujících projektů „Crystal Prague“ a „Diplomatická čtvrť Troja“ svých dvou dceřiných společností PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET, což bude do budoucna vést k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti těchto dceřiných společností.

<sup>15</sup> Předběžné údaje

Projekt „Crystal Prague“ je cca z 80 % pronajatý a bude tedy generovat stálý příjem z nájemních smluv, jež nejsou uzavřeny na dobu kratší než 5 let.

Výstavba a prodej projektu „Diplomatická čtvrť Troja“ se plánuje realizovat v etapách a každá takto zrealizovaná etapa bude generovat zisk samostatně.

## 5 HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA

Emitent je aktivní výhradně v České republice. Aktuální projekty Emitenta, popsané v tomto prospektu, se nacházejí výhradně na území hl. m Prahy, kde Emitent působí na trhu kancelářských prostor a rezidenčního bydlení. Jedná se o specifické prostředí, které je významně ovlivňováno vlivy jak na makroekonomické, tak na místní úrovni.

V minulosti Emitent realizoval nemovitostní projekty také ve Středočeském kraji a v Karlových Varech.

V současné době Emitent nerealizuje a ani neuvažuje o realizaci projektů v zahraničí.

### 5.1 Makroekonomické prostředí

Ekonomika ČR navázala ve 3. čtvrtletí 2015 na velmi dobré výsledky z první poloviny roku. K růstu hrubého domácího produktu (HDP)<sup>16</sup> nadále přispívala uvolněná měnová a fiskální politika, významně se pod ním podepisovalo i pokračující čerpání finančních prostředků z fondů EU a přetrvávající nízké ceny ropy. Příjmy domácností rostly a spolu s vyšší důvěrou v ekonomiku se promítaly do nárůstu spotřeby. Na růstu ekonomiky se podílela i silná investiční aktivita firem, která byla umožněna jak vysokými zisky z roku 2014, tak zisky, kterých firmy dosahovaly v aktuálním roce. HDP stoupl ve 3. čtvrtletí meziročně o 4,5 % a v úhrnu za celých devět měsíců o 4,4 %. Proti Evropské unii (+1,8 %) narostl výkon české ekonomiky v prvních třech čtvrtletích více než dvojnásobně, v porovnání s dynamikou HDP v eurozóně (+1,5 %) byl tuzemský růst dokonce trojnásobný. Docházelo k němu v nízkoinflačním prostředí a při rovnovážném vývoji státních financí a vnějších ekonomických vztahů.

K meziročnímu růstu HDP v ČR ve 3. čtvrtletí 2015 přispěly pozitivně všechny složky poptávky s výjimkou bilance zahraničního obchodu (-0,1 pb.),<sup>17</sup> která se zhoršila vlivem silného dovozu. Motorem růstu byla tvorba hrubého fixního kapitálu, tedy investice (+2,1 pb.), výdaje na konečnou spotřebu domácností přidaly +1,4 pb. Mimořádný byl příspěvek výdajů vládních institucí, činil +0,9 pb. a byl nejvyšší za posledních necelých dvanáct let. Změna zásob působila ve směru růstu ekonomiky také pozitivně, v porovnání s 1. a 2. čtvrtletím (+2,1 pb. a +1,2 pb.) byl její příspěvek ale výrazně nižší (+0,3 pb).

Souhrnná výkonnost odvětví podle hrubé přidané hodnoty stoupla ve 3. čtvrtletí 2015 meziročně o 4,3 % a tedy rychleji než za celé první tři kvartály (+3,9 %). Na jejím růstu participoval především zpracovatelský průmysl, jehož dynamika zrychlila ve 3. čtvrtletí na +7,9 % (přispěl +2,1 pb.), stejnou silou se na zvýšení hrubé přidané hodnoty podílel i váhově významný sektor služeb. Stavebnictví přispělo díky dočerpávání peněz z fondů EU +0,3 pb. Zemědělství, lesnictví a rybářství k růstu české ekonomiky nepřispělo (0,0 pb.), průmyslová odvětví mimo zpracovatelský průmysl ho mírně zpomalovala (-0,1 pb.). Příznivý vývoj odvětví dokládaly také produkční statistiky. Nabídkovou stranu ekonomiky posiloval i vývoj maloobchodních tržeb, které stouply za první tři čtvrtletí meziročně o 5,6 % reálně, tj. tempem srovnatelným s rokem 2008.

Vnější ekonomické vztahy ČR se díky vyššímu přebytku běžného účtu platební bilance opět zlepšily. Nepřispěl však k tomu obchod se zbožím a službami, ale výsledné saldo prvotních a druhotných důchodů. Silný příliv peněz ve formě portfoliových a ostatních investic kontrastoval s jen nepatrnou změnou přímých investic, kdy tuzemské subjekty investovaly v zahraničí meziročně více než zahraniční investoři v ČR.

<sup>16</sup> Pokud není uvedeno jinak, jsou data o HDP a jeho složkách vyjádřena reálně a v očištění o sezónní a kalendářní vlivy. Totéž platí i pro hrubou přidanou hodnotu.

<sup>17</sup> Příspěvky ke změně HDP bez vyloučení dovozu pro konečné užití.

Celková cenová hladina se ve 3. čtvrtletí 2015 zvýšila v meziročním srovnání pouze o 0,4 %, narostla nejpomaleji za poslední čtyři roky. Dovoz deflace ze zahraničí snižoval ceny průmyslových výrobců (-3,6 %), v deflaci setrvali i zemědělství výrobci a nově do ní zaměřili producenti tržních služeb. Z výrobního řetězce se ceny navýšily pouze ve stavebnictví (+1,4 %). Růst spotřebitelských cen zpomalil na +0,4 %, v porovnání s Unií nicméně setrvala míra inflace v ČR nadprůměrná.

Růst ekonomiky zlepšoval situaci na trhu práce. Zaměstnanost v pojetí národních účtů byla od začátku roku, stejně jako v samotném 3. čtvrtletí, meziročně vyšší o 1,2 %, přitom počty volných pracovních míst vystoupaly v průběhu léta již nad 100 tisíc. Obecná míra nezaměstnanosti se v srpnu snížila na 4,9 % a setrvala na této úrovni i v září. Strukturální nerovnováha mezi poptávkou po zaměstnancích a nabídkou práce ze strany uchazečů se přenášela do nedostatku kvalifikovaných pracovníků a ústila ve zrychlující růst průměrné mzdy. Ta ve 3. čtvrtletí stoupla již o 3,8 % meziročně a poprvé po čtyřech čtvrtletích ji „táhl“ vývoj v podnikatelské sféře. V reálném vyjádření, díky nízké míře inflace, narostla průměrná mzda o 3,4 %.

Výrazný růst zásoby peněz v ekonomice, rychlejší než dynamika nominálního HDP, byl spojen s prudkým posilováním firemních depozit. Jen samotné vklady na běžných účtech stouply koncem září meziročně o 124 mld., tj. více než v pololetí (+102 mld.). Snižující se úrokové sazby z úvěrů zřejmě začaly motivovat firmy k většímu používání cizích zdrojů, především dlouhodobých úvěrů. Velmi vysoké a dále rostoucí zisky firem zvětšují potenciál pro investice a mzdový růst.

Nejpříznivější výsledek hospodaření státu od roku 2008, tj. deficit ve výši 2,8 mld. korun za tři čtvrtletí (představující pouhých 0,1 % HDP) byl ovlivněn vysokou dynamikou celkových příjmů (+9,9 %) proti tempu celkových výdajů (+5,9 %). Příjmy zvyšovaly v největší míře peníze z fondů EU (52,7 mld. korun). Na růst celkových výdajů působil výrazný přírůstek kapitálových výdajů o 48,8 % (tj. +29,9 mld. korun).

*Zdroj: ČSÚ - Vývoj ekonomiky České republiky - v 1. - 3. čtvrtletí 2015*

Podle předběžných údajů hrubý domácí produkt vzrostl v roce 2015 podle předběžného odhadu o 4,3 %. Ve 4. čtvrtletí se HDP meziročně zvýšil o 3,9 % a mezičtvrtletně se téměř nezměnil.

Růst české ekonomiky byl v loňském roce nejvyšší od roku 2007. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost vzrostl v roce 2015 podle předběžného odhadu o 4,3 %. K jeho růstu přispívaly významně všechny složky poptávky, zejména spotřeba domácností a zvýšená investiční aktivita.

Hrubý domácí produkt se podle předběžného odhadu ve 4. čtvrtletí meziročně zvýšil o 3,9 %. Na mírné zpomalení růstu v tomto čtvrtletí měly vliv zejména mimořádné události v energetice a chemickém průmyslu. V porovnání s předchozím čtvrtletím poklesl HDP o 0,1 %. Z pohledu hrubé přidané hodnoty však výkonnost české ekonomiky ve 4. čtvrtletí i nadále mezičtvrtletně rostla, a to o 0,5%.

Růst HDP byl ve 4. čtvrtletí podpořen zejména zpracovatelským průmyslem, s významným přispěním většiny služeb. Na výdajové straně působily ve prospěch růstu HDP rovnoměrně všechny složky poptávky.

Trh práce byl v roce 2015 pozitivně ovlivněn silným ekonomickým růstem. Zaměstnanost v pojetí národních účtů vzrostla v loňském roce o 1,2 %. Ve 4. čtvrtletí se zaměstnanost zvýšila meziročně o 1,0 % a v porovnání s předchozím čtvrtletím o 0,1 %.

*Zdroj: ČSÚ – Předběžný odhad HDP – 4. čtvrtletí 2015*

Uvedené údaje se odrážejí také na růstu ve stavebnictví, kde od počátku roku 2015 lze pozorovat významné oživení oproti letům krize. Toto oživení se týká také obou segmentů, ve kterých působí Emitent, tedy segmentu kancelářských prostor a rezidenčního bydlení. Stavební produkce v listopadu 2015 vzrostla meziročně reálně o 1,5 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 5,7 % stavebních povolení více a orientační hodnota těchto povolení vzrostla o 4,3 %. Bylo zahájeno meziročně o 1,7 % bytů více. Dokončeno bylo o 13,2 % bytů více. Počet vydaných stavebních povolení se v listopadu 2015 meziročně zvýšil o 5,7 %,

stavební úřady jich vydaly 6 948. Orientační hodnota těchto staveb dosáhla 19,5 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2014 vzrostla o 4,3 %.

Počet zahájených bytů v listopadu 2015 meziročně vzrostl o 1,7 % a dosáhl hodnoty 2 001 bytů. V rodinných domech došlo k růstu počtu bytů o 35,9 %, v bytových domech byl zaznamenán pokles počtu zahájených bytů o 42,7 %.

Počet dokončených bytů v listopadu 2015 meziročně vzrostl o 13,2 % a činil 2 355 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech klesl o 2,0 %, v bytových domech se zvýšil téměř dvojnásobně.

*Zdroj: ČSÚ – Stavebnictví – Listopad 2015*

Stavební produkce v prosinci 2015 vzrostla meziročně reálně o 3,4 %, po očištění od vlivu počtu pracovních dnů se zvýšila o 2,0 %. V roce 2015 vzrostla stavební produkce meziročně reálně o 5,5 %. Počet zahájených bytů se meziročně zvýšil o 8,3 % a počet dokončených bytů byl meziročně vyšší o 4,8 %. Počet vydaných stavebních povolení se v prosinci 2015 meziročně zvýšil o 7,6 %, stavební úřady jich vydaly 6 239. Orientační hodnota těchto staveb dosáhla 22,8 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2014 vzrostla o 11,4 %.

Počet zahájených bytů v prosinci 2015 meziročně vzrostl o 27,7 % a dosáhl hodnoty 2 432 bytů. V rodinných domech došlo k růstu počtu bytů o 30,8 %, v bytových domech byl zaznamenán nárůst počtu zahájených bytů o 50,1 %.

Počet dokončených bytů v prosinci 2015 meziročně vzrostl o 10,2 % a činil 3 108 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech vzrostl o 19,1 %, v bytových domech došlo k poklesu o 12,8 %.

Počet vydaných stavebních povolení se ve 4. čtvrtletí 2015 meziročně zvýšil o 5,6 %, stavební úřady jich vydaly 20 572. Orientační hodnota těchto staveb činila 66,6 mld. Kč a v porovnání se stejným obdobím roku 2014 vzrostla o 14,9 %.

Podlahová plocha nových budov povolených ve 4. čtvrtletí 2015 činila 1 483 tis. m<sup>2</sup>, což v meziročním srovnání znamená růst o 28,4 %. Podlahová plocha povolených bytových budov vzrostla o 6,1 %, nebytových budov vzrostla o 53,8 %.

Počet zahájených bytů ve 4. čtvrtletí 2015 se meziročně zvýšil o 15,5 % a činil 6 703 bytů. Počet zahájených bytů v rodinných domech vzrostl o 22,6 %, u bytů v bytových domech byl zaznamenán nárůst o 2,2 %.

Počet dokončených bytů ve 4. čtvrtletí 2015 meziročně vzrostl o 2,8 % a činil 7 257 bytů. Počet dokončených bytů v domech rodinných vzrostl o 3,1 %, v bytových domech zůstal na stejné úrovni jako ve 4. čtvrtletí roku 2014.

*Zdroj: ČSÚ – Stavebnictví – Prosinec 2015*

## **5.2 Trh kancelářských prostor**

### **(a) Kancelářský trh v Praze**

Na území Prahy bylo za rok 2015 dokončeno téměř 185.300 m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch, z nichž významné místo zaujímá objemem nabízených ploch také projekt Crystal Prague.

Mezi hlavní lokality z hlediska výstavby a pronájmu kancelářských ploch patří především Praha 4 s lokalitami Pankrác a Brumlovka, kde se dokončilo celkem 94.300 m<sup>2</sup> nových ploch a dále Praha 5 a Praha 8. Oproti tomu lokalita Prahy 3, kde se nachází projekt Crystal Prague, není typickou oblastí s vysokým počtem nových moderních kancelářských budov.

Rok 2015 byl z hlediska počtu a velikosti uzavřených nájemních transakcí velmi úspěšný, výjimečný výkon byl pak zaznamenán v posledním čtvrtletí 2015. Rekordní úroveň poptávky v roce 2015 činila 425.000 m<sup>2</sup> – jednalo se 37% nárůst v porovnání s předcházejícím rokem 2014 a 59% nad pětiletým průměrem.

Největší podíl na trhu v roce 2015 měla Praha 4 (35 % z celkových hrubých nájmu), dále pak Praha 5 (téměř 25 % z celkové poptávky) následovaná Prahou 8 (ca. 14 % celkové aktivity). Vysoký objem pronájmů byl podpořen velkými transakcemi IT firem, jako např. SAP (Metronom Business Centre, Praha 5), Microsoft (BB Centre – Delta, Praha 4) či Oracle (Waltrovka Aviatica, Praha 5), jakož i významnými pronájmy přesahující plochu 10.000 m<sup>2</sup> uzavřenými v sektoru bankovníctví, telekomunikací či farmacie.

Hrubá poptávka registrovaná v posledním čtvrtletí roku činila 148.000 m<sup>2</sup> a tím překonala třetí a druhé čtvrtletí o 78 % a o 16 %. Nájemní aktivita posledního čtvrtletí představovala nejvyšší registrovanou hrubou poptávku – tento výkon pak reprezentoval 35 % celkových ročních nájemních transakcí.

V průběhu Q4 si z hlediska hrubých pronájmů vedla většina městských částí dobře. Městská část Prahy 5 se umístila na prvním místě s podílem na celkové poptávce přesahující 32 %, dále pak Praha 4 s podílem 29 % následovaná Prahou 8 s 11 %.

V roce 2016 se očekává pokles aktivity ve výstavbě kancelářských objektů a v důsledku omezené nové nabídky lze přepokládat i další pokles míry neobsazenosti. Očekávaný přírůstek nových dokončených kancelářských prostor v Praze do konce roku 2016 činí přibližně pouze 29.000 m<sup>2</sup>. Nejvyšší dosahované nájemné u kancelářských prostor v centru města se ani v Q3 nezměnilo a zůstalo v intervalu mezi 18,50 – 19,50 euro / m<sup>2</sup> / měsíc. Na této úrovni, jež představuje dlouhodobé minimum, jsou nejvyšší dosahované nájemné v centru již přes jeden rok.

Tzv. Prime nájemné (nájemné v exkluzivních lokalitách) ve vnitřním městě přestaly klesat po propadu zaznamenaném v předchozím čtvrtletí a zůstaly na 14,00 až 16,00 euro / m<sup>2</sup> / měsíc. Dlouhodobě se nejvyšší dosahované nájemné ve vnějším městě pohybuje v rozmezí mezi 13,00 – 14,50 euro / m<sup>2</sup> / měsíc.

Vybrané dokončené projekty	Lokalita	Business Lokalita	Kancel. plocha (m <sup>2</sup> )	Rok dokončení	Developer
Enterprise Office Center	P4	Pankrác	29 000	2015/Q4	Erste Group Immorent
Waltrovka - Aviatica	P5	Stodůlky	23 000	2015/Q3	Penta Investment
Corso Court	P8	Karlín	17 000	2015/Q3	Skanska a. s.
B3 Pankrác, C and D	P4	Pankrác	11 000	2015/Q3	Pankrác a. s.
Aero House	P8	Karlín	4 000	2015/Q3	Fortuno Group
BB Centrum Delta	P4	Pankrác	40 600	2015/Q2-Q3	Passerinvest Group
Crystal	P3	-	12 800	2015/Q2	GES Real
Green Line	P4	Pankrác	13 700	2015/Q2	Karimpol
Metronom	P5	Stodůlky	30 000	2015/Q1	HB Reavis
Meteor C	P8	Karlín	4 200	2015/Q1	CPI

Zdroj: Professionals.cz – PRAŽSKÝ TRH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR 2015

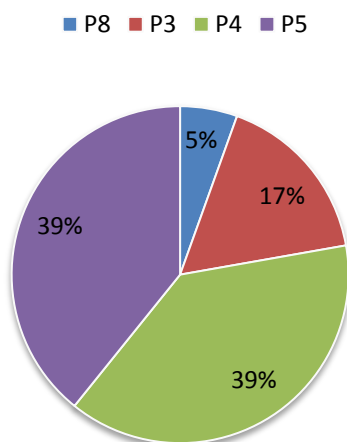
### (b) Kancelářský trh v Praze 3

Praha 3 patří dlouhodobě mezi lokality s nízkým podílem na trhu kancelářských prostor. Jedná se o lokalitu, která zahrnuje téměř celé katastrální území Žižkov, severovýchodní část katastrálního území Vinohrady a malé části katastrálních území Strašnice a Vysočany. Jedná se o lokality se specifickou zástavbou. Území je v části, která přiléhá k užšímu centru města poměrně hustě osídleno s absencí volných ploch (hustá činžovní zástavba na území Žižkova a Vinohrad), ve své části, nalézající se dále od městského centra je pak specificky využito (Olšanské hřbitovy, nákladové nádraží Žižkov, průmyslové areály Vysočan). Dopravní dostupnost je omezena absencí linky metra, která by procházela tímto územím (s výjimkou jižního okraje a linky A metra). Do budoucna se jako rozvojová lokalita s velkým potenciálem na výstavbu rezidenčních i kancelářských prostor nabízí lokalita Nákladového nádraží Žižkov.

Výše uvedené faktory neumožňují pojímat lokalitu Prahy 3 jako typickou lokalitu pro souvislejší výstavbu kancelářských prostor, jako je např. lokalita Pankrác a Brumlovky v Praze 4 s téměř permanentní

výstavbou. S výjimkou budovy Crystal neeviduje pražský trh kancelářských prostor v této lokalitě žádné nové významnější projekty.

**Graf: Kancelářská plocha dokončená v roce 2015 (Q1 - Q2)**



Zdroj: [www.professionals.cz](http://www.professionals.cz)

V praxi se tato skutečnost odráží i ve statistice, kdy mezi nejvýznamnější transakce prvního čtvrtletí 2015 patří v uvedené lokalitě renegociace nájmu společnosti ExxonMobil (9.200 m<sup>2</sup>) v budově Luxembourg Plaza v Praze 3. Nedostatek nových, neobsazených projektů s sebou přináší pozitivní trend, kdy míra neobsazenosti v prvním čtvrtletí 2015 dosáhla v Praze 3 hodnoty 13,3 % a byla tak třetí nejnižší v Praze. Podobný trend lze sledovat i v následujících kvartálech.

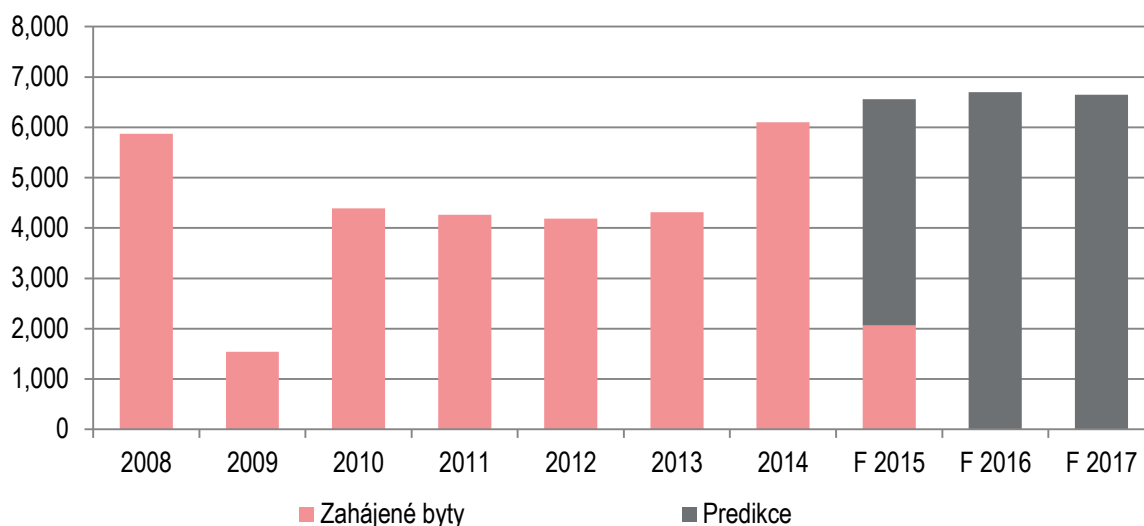
Hrubá poptávka, která zahrnuje jak nové pronájmy, tak renegociace, zaznamenala v prvním čtvrtletí roku 2015 s 4.686 m<sup>2</sup> podíl 14,3 % na celkových hrubých poptávkách na území Prahy. Ve druhém čtvrtletí 2015 pak celkem 6 transakcí v rozsahu 752 m<sup>2</sup> znamenalo podíl 3,5 % na celkové hrubé poptávce v Praze. Lokalita tak byla společně s Prahou 2 a Prahou 9 z pohledu pronajaté plochy méně aktivní. Ve třetím čtvrtletí 2015 činila v dané lokalitě hrubá poptávka pouze 0,1 % celkové hrubé poptávky a reprezentovala ji pouze jedna transakce v rozsahu cca 120 m<sup>2</sup>. Hrubá poptávka v budovách kategorie A a B nebyla v tomto období evidována žádná.

### 5.3 Rezidenční trh v Praze

#### (a) Výstavba

V 1. pololetí 2015 byla v Praze zahájena výstavba celkem 2 061 bytů ve 26 projektech, což představuje ve srovnání s 1. pololetím 2014 více než 6% nárůst. Ve druhé polovině roku 2015 je naplánována výstavba cca 4 000 – 4 500 bytů, nicméně pouze 2 600 z nich je v současnosti ve fázi předprodeje.

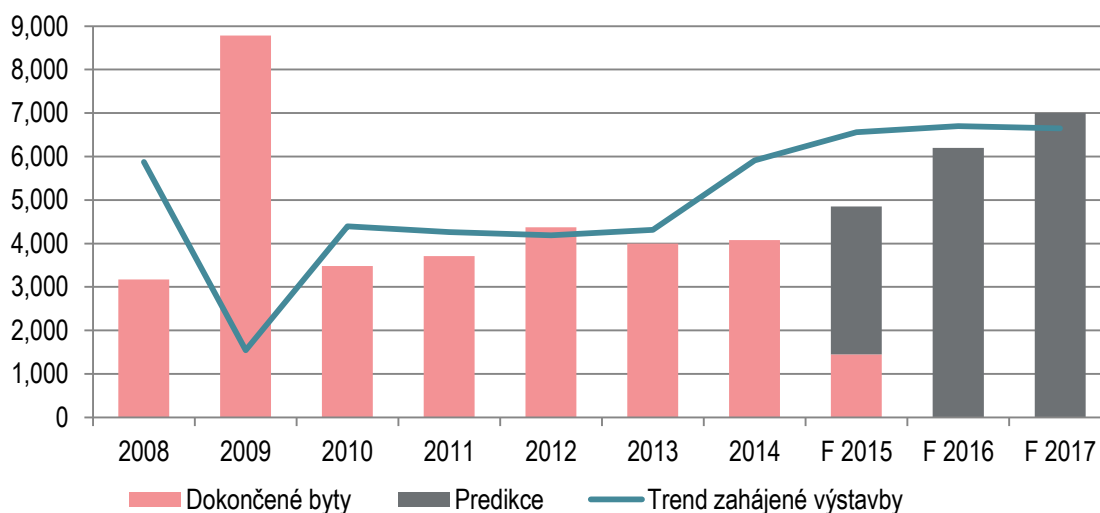
**Graf: Vývoj zahájených bytů v Praze**



Zdroj: JLL

V 1. pololetí 2015 bylo v Praze dokončeno celkem 1 451 bytů, což představuje meziroční nárůst o 7 %. Objem zahájených jednotek je více méně stabilní. V období mezi 2010 – 2013 byla zahájena stavba cca 4 300 bytů a v současnosti zaznamenáváme dokončení podobného počtu bytů. Pro druhou polovinu roku 2015 očekáváme dokončení cca 3 300 bytů. V následujících letech by měly počty dokončených bytů překročit rekordní hranici 6 000.

**Graf: Vývoj dokončených bytů v Praze**



Zdroj: JLL

Většina z nových projektů, které započaly výstavbu v 1. pololetí 2015, se nachází na Praze 9, Praze 10 a Praze 3. Na druhou stranu, na Praze 1, Praze 2 a Praze 8 nebyla během 1. pololetí 2015 zahájena výstavba žádných nových projektů.

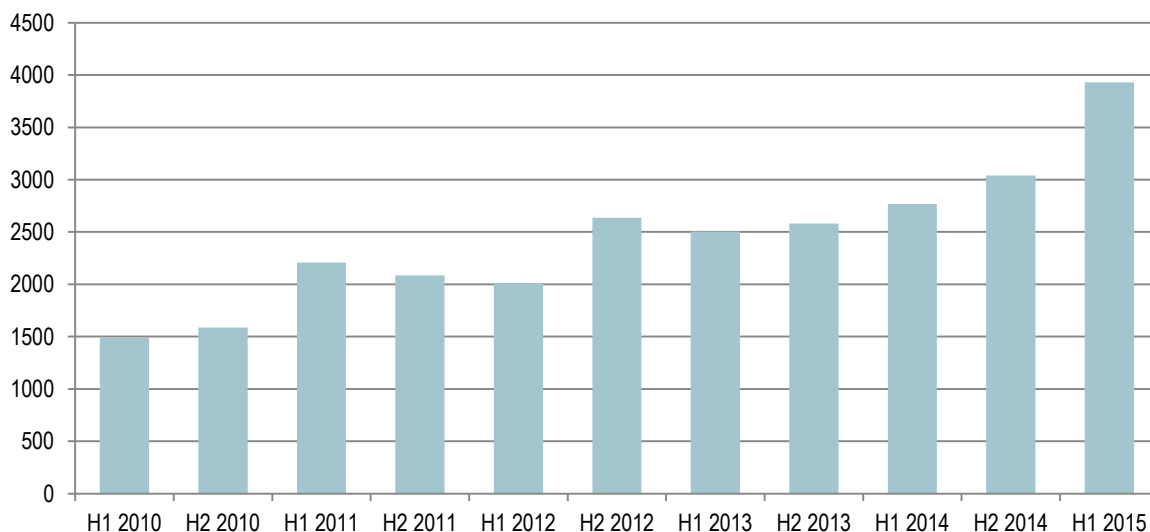
**(b) Poptávka**

Trend silné poptávky, který jsme mohli vidět v roce 2014, pokračoval a dokonce posílil i v první půli roku 2015. Celkem 3 930 jednotek, které byly součástí bytových domů či viladomů, bylo prodáno v 1. pololetí



2015. Za rok 2014 bylo v Praze prodáno celkem 5 808 bytů, což znamená, že výsledky z 1. pol. 2015 jsou na více než 67 % z celkového loňského prodeje.

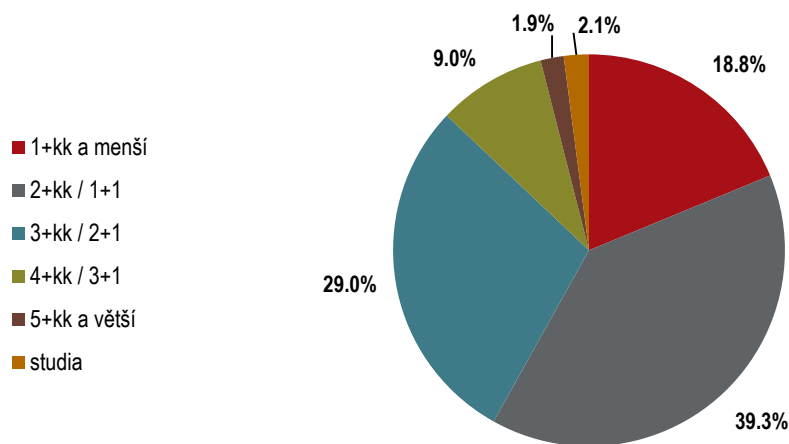
**Graf: Vývoj prodaných bytů v Praze**



Zdroj: JLL

Nejsilnější poptávka byla v 1. pololetí 2015 zaznamenána v segmentu bytů o dispozicích 2+kk a 3+kk, jejichž prodej tvořil téměř 70 % všech prodaných bytů v Praze v daném období. Oproti roku 2014 jsme zaznamenali pokles v podílu prodaných bytů 4+kk a naopak nárůst prodeje bytů 3+kk.

**Graf: Mix prodaných bytů v Praze v H1**

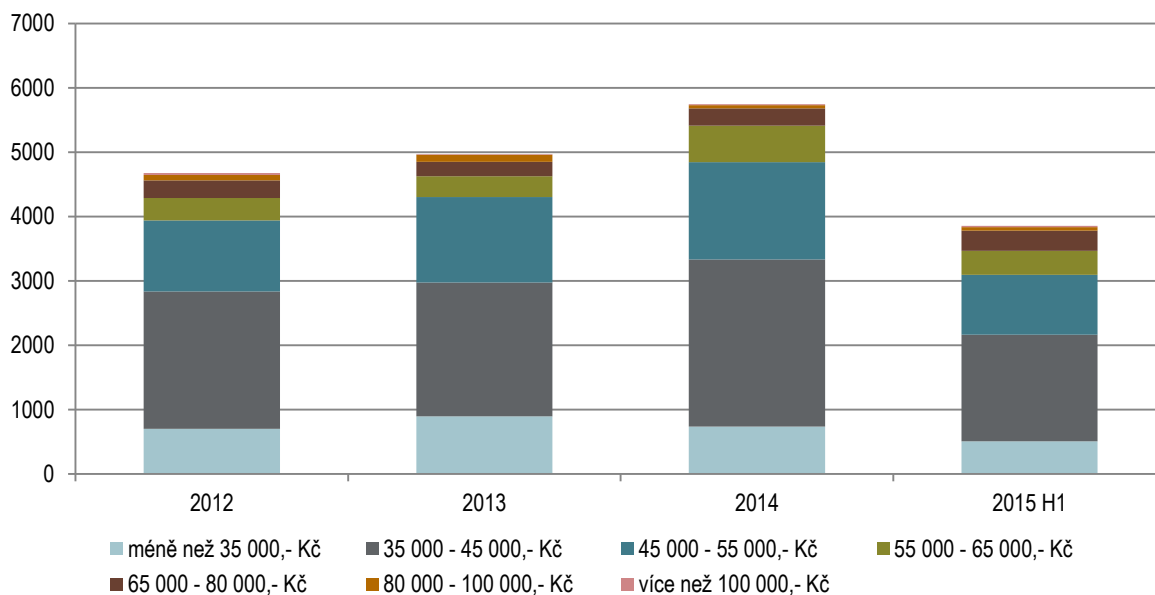


Zdroj: JLL

### (c) Cenové hladiny

Většina bytů v první polovině roku 2015 byla prodána v rámci relativně levných projektů – 58 % všech prodaných bytů v tomto období bylo součástí projektů s průměrnou prodejní cenou 45.000,- Kč bez DPH za m<sup>2</sup>. V posledních letech můžeme sledovat pozvolný pokles prodaných bytů v nejlevnější cenové kategorii, tj. pod úroveň 35.000,- Kč bez DPH, a naopak pozvolný nárůst prodeje bytů ve středním segmentu 55.000 – 80.000,- Kč bez DPH.

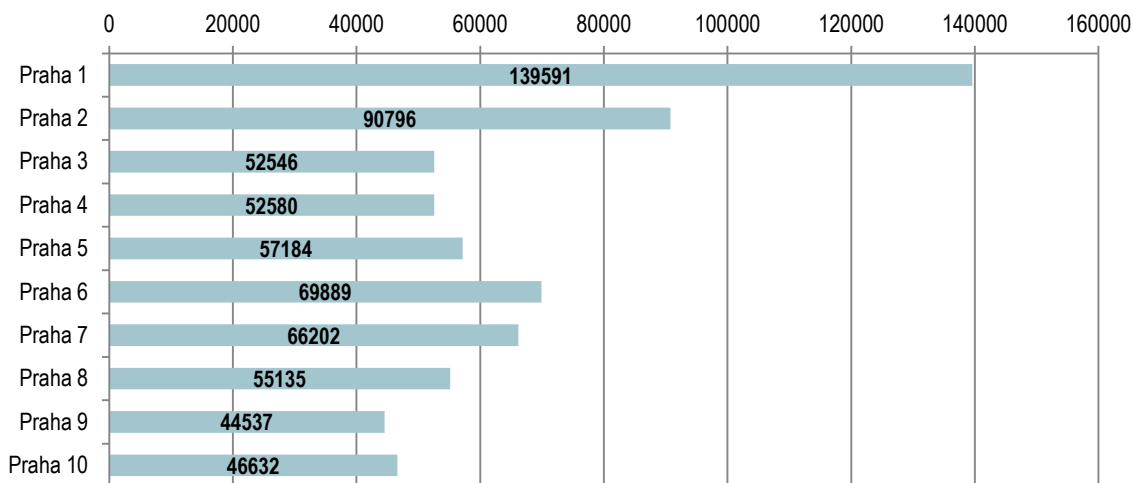
**Graf: Struktura prodaných bytů v závislosti na cenové kategorii**



Zdroj: JLL

Průměrná cena všech nových projektů v Praze byla v 1. pololetí 2015 na úrovni 52.285,- Kč za m<sup>2</sup> čisté užitné plochy (bez DPH). Rozpětí cen mezi jednotlivými částmi Prahy je poměrně široké, jelikož cenové hladiny městských částí se pohybují od 44.537,- Kč za m<sup>2</sup> čisté užitné plochy (bez DPH) na Praze 9 až do 139.591,- Kč za m<sup>2</sup> čisté užitné plochy (bez DPH) v centru Prahy. Ceny za m<sup>2</sup> se v nejdražších projektech pak pohybují kolem 200.000,- Kč (bez DPH) a na druhé straně nejlevnější projekty lze nalézt pod úrovní 30.000,- Kč za m<sup>2</sup> (bez DPH).

**Graf: Průměrné cenové hladiny nových bytů v Praze**



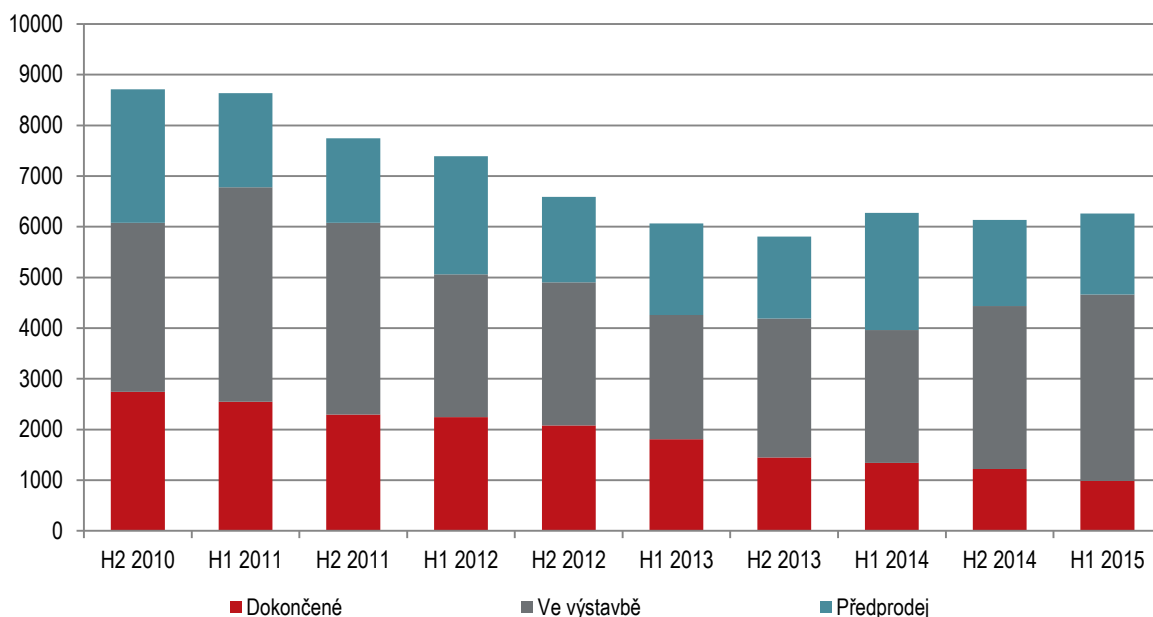
Zdroj: JLL

**(d) Volné byty**

Na konci 1. pololetí 2015 bylo na pražském trhu 6 263 volných jednotek v dokončených projektech, projektech ve výstavbě a projektech ve fázi předprodeje. Největší počet volných bytů se nachází v Praze 10, Praze 5 a Praze 9. Z pohledu mikrolokalit je největší množství volných jednotek na Žižkově, kde je volných

více jak 800 bytů. Žižkov je následován Smíchovem, Stodůlkami, Modřany, Hostivaří, Strašnicemi a Úhriněvsí, které mají po 200 – 300 volných jednotkách.

**Graf: Vývoj počtu volných jednotek v Praze**



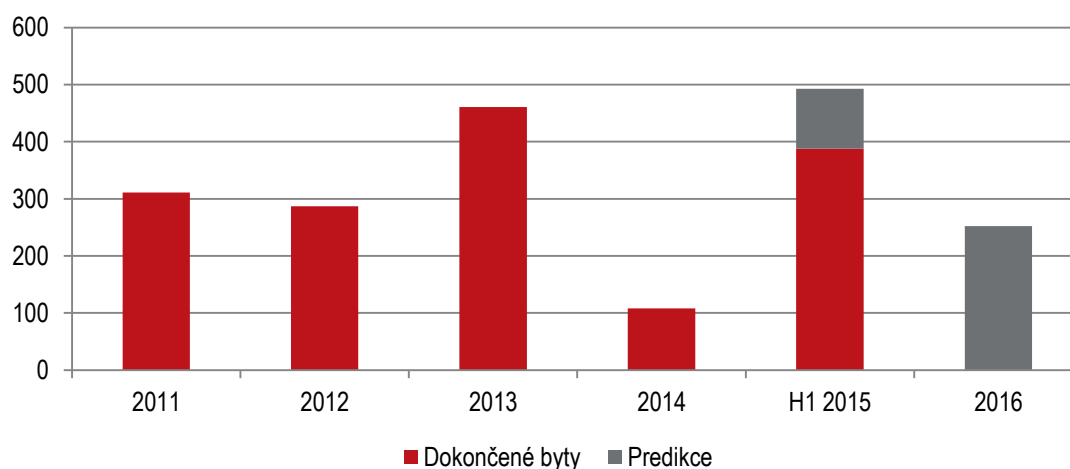
Zdroj: JLL

## 5.4 Rezidenční trh v Praze 8

### (a) Výstavba

V 1. pololetí 2015 nebyl v Praze 8 zahájen žádný nový projekt. Na druhou stranu bylo dokončeno 388 bytových jednotek v rámci 5 bytových projektů. Největší množství nových bytů bylo dokončeno v katastrálním území Nové Chabry (168 bytů), které bylo následováno Střížkovem se 143 dokončenými byty a Libní s 65 dokončenými byty.

**Graf: Vývoj dokončených bytů v Praze 8**

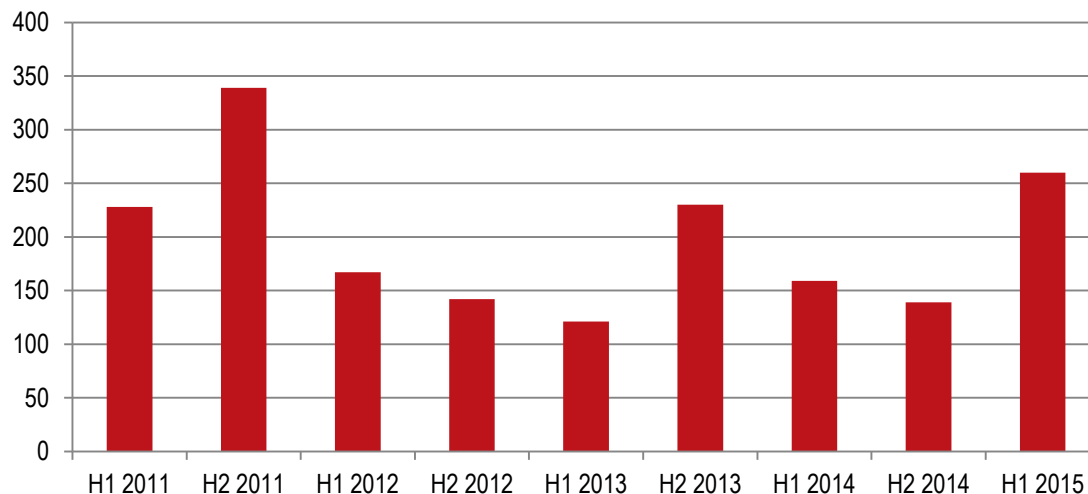


Zdroj: JLL

## (b) Poptávka

V 1. pololetí 2015 bylo v Praze 8 prodáno 260 bytů, což představuje nejsilnější pololetí co do objemu poptávky od roku 2011. Tento výsledek nebyl zapříčiněn pouze ekonomickým růstem, ale rovněž percepcí Prahy 8 jako takové. Nejvyhledávanějšími mikrolokalitami prvního pololetí byly v rámci Prahy 8 katastrální území Střížkov, Kobylisy a Nové Chabry, kde bylo prodáno přibližně 82 % z celkové poptávky na Praze 8.

**Graf: Vývoj prodeje nových bytů v Praze 8**



Zdroj: JLL

## (c) Volné byty

Praha 8 má solidní objem volných jednotek. Neřadí se mezi distrikty s nejnižším objemem volných bytů, ale rozhodně ani mezi distrikty s nejvyšším objemem. Praha 8 vykazuje dobrý poměr mezi prodejem a objemem volných jednotek. Pokud by tedy pokračoval prodej stejnou rychlostí jako doposud, byly by teoreticky všechny volné jednotky vyprodány do dvou let a dvou měsíců.

Přehled volných jednotek v jednotlivých katastrálních územích v závislosti na fázi projektu sumarizují následující tabulky:

<b>Tabulka: Volné jednotky v dokončených projektech na Praze 8</b>			
	H1 2014	H2 2014	H1 2015
Bohnice			
Čimice	11	4	2
Ďáblice	20	10	4
Dolní Chabry			15
Karlín	54	53	10
Kobylisy	2	1	5
Libeň	21	22	44
Střížkov			52
Troja	4		
<b>Celkem</b>	<b>112</b>	<b>90</b>	<b>132</b>

Zdroj: JLL

<b>Tabulka: Volné jednotky v projektech ve výstavbě na Praze 8</b>			
	H1 2014	H2 2014	H1 2015
Bohnice			
Čimice			
Ďáblice			
Dolní Chabry	51	90	77
Karlín	88	49	34
Kobylisy			
Libeň	78	146*	103*
Střížkov			
Troja			
<b>Celkem</b>	<b>217</b>	<b>285</b>	<b>313</b>

Zdroj: JLL

<b>Tabulka: Volné jednotky v projektech v předprodejní fázi na Praze 8</b>			
	H1 2014	H2 2014	H1 2015
Bohnice			
Čimice			
Ďáblice			
Dolní Chabry	57		
Karlín			136
Kobylisy		117	49
Libeň		40	40
Střížkov			
Troja			
<b>Celkem</b>	<b>57</b>	<b>157</b>	<b>225</b>

\*Zahrnuje byty Residence Palmovka (Central Group), které jsou ve výstavbě, ale nejsou prozatím prodávány

Zdroj: JLL

Následující tabulka ukazuje přehled projektů, které jsou z hlediska jejich umístění či kvality srovnatelné s projektem Diplomatická čtvrť Troja. Srovnání vyplývající z tabulky umožňuje porovnat průměrné prodejní ceny bytů obdobných rezidenčních projektů, které jsou blízké komplexu „Diplomatická čtvrť Troja“ svým nadstandardním provedením. Kalkulované ceny v projektu „Diplomatická čtvrť Troja“, které oscilují okolo hladiny 3.100 EUR / m<sup>2</sup> obytné plochy při použití kurzu ČNB 27,05 Kč / EUR odpovídají ceně 83.855 Kč / m<sup>2</sup> a jsou tedy dle přiložené tabulky konkurenceschopnou cenovou hladinou v segmentu nadstandardních rezidenčních projektů.

Tabulka srovnatelných projektů:

Název projektu	Lokalita	Dokončení výstavby	Developer	Počet bytů celkem	Průměrná velikost bytu (m <sup>2</sup> )	Průměrná prodejní cena bytu za m <sup>2</sup>	
Zengrova Villa	Praha 6	Zengrova	2015-04	P.H.A., a.s.	13	123	88 192,00 Kč
Viladům Salomonka	Praha 5	U Blaženek	2014-01	Salomonka s.r.o.	15	114	81 785,00 Kč
Fastrova 7	Praha 6	Fastrova 326/7	2014-02	KIT s.r.o.	8	72	81 392,00 Kč
Rezidence Moderna	Praha 6	Národní obrany 685/21	2014-03	PSN	17	86	91 977,00 Kč
Dock Residence	Praha 8	Libeňský ostrov	2015-Q2	Crestyl	65	83	89 425,00 Kč
Pecháčkova No. 3	Praha 5	Pecháčkova 3	2015-10	PPH Pecháčkova	16	100	85 677,00 Kč
Rezidence Londýnská 18	Praha 2	Londýnská 18	2014-05	KK Invest Group	12	110	92 170,00 Kč

Zdroj: JLL

## 6 INFORMACE O TRENDECH

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně v jeho vyhlídkách.

Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských prostor a rezidenčního bydlení. Jedná se o specifické prostředí, které je významně ovlivňováno vlivy jak na makroekonomické, tak na místní úrovni.

Současnou situaci ovlivňuje zejména fakt zotavujícího se tuzemského hospodářství, který se pozitivně odráží také ve stavebnictví. Hospodářský růst se na výdajové straně opírá také o zvýšenou spotřebu domácností, tak i o zvýšenou investiční aktivitu. Tyto faktory se pozitivně dotýkají i obou segmentů, ve kterých působí Emitent.

Dle prognóz lze očekávat v letech 2016-2017 přírůstek HDP ve výši 2,8 % po odhadovaném růstu HDP v roce 2015 ve výši 4,3 %.<sup>18</sup>

S ohledem na ekonomické oživení lze v Praze očekávat růst absorpce nových kancelářských prostor. V roce 2014 dosáhla čistá absorpce kancelářského trhu v Praze úroveň 73.000 m<sup>2</sup>, přičemž za první tři kvartály roku 2015 evidujeme čistou absorpci v objemu 98.500 m<sup>2</sup>. Objem čisté absorpce za celý rok 2015 se v Praze očekává na úrovni 130.000 až 140.000 m<sup>2</sup>, což reprezentuje meziroční nárůst 79 až 92 %.

Vzhledem k omezenému počtu projektů, které přijdou na trh v nejbližších letech, se očekává v průběhu 2 až 3 let v Praze poměrně významný pokles nabídky moderních kancelářských prostor, což by mělo přinést dlouho očekávaný růst cen nájmu.<sup>19</sup>

Emitent nepředpokládá nepříznivý dopad uvedených trendů. Vzhledem k dlouhodobým smlouvám na pronájem prostor v objektu Crystal Prague se tyto trendy významně neprojeví. Pozitivní vliv spočívající ve vyšším výnosu z nájmeného mohou trendy mít pouze na volné plochy v projektu

Aktuální poptávka po pronájmu kancelářských prostor je motivována dvěma hlavními stimuly, a to zájmem o kvalitnější prostory a snahou využít současné finanční podmínky a smluvně si je zajistit na delší časové období.

Investoři, respektive budoucí nájemci mají stoupající zájem o kancelářské budovy, které nabízejí větší komfort užití, a proto již nyní staví developeři kancelářské budovy ve standardu LEED neb BREAAM. Developeři si zároveň nemohou dovolit zanedbat kvalitu použitých materiálů, protože by pak nedosáhli na příslušnou certifikaci, jež je často pro nájemce důležitá, neboť tito tak řeší nejen svůj odpovědný vztah k životnímu prostředí, ale i garanci dlouhodobě udržitelných nákladů na servisní poplatky a nižších nákladů na energie.

Z nadnárodních developerů po vypuknutí finanční krize v roce 2008 ukončila aktivity v České republice například společnosti ING Real Estate Development, AIG/Lincoln a také francouzský Sogeprom ze skupiny Société Générale. Do popředí se v této oblasti naopak dostaly české a slovenské investiční skupiny, jako CPI, Penta, PPF či HB Reavis, které nyní v Praze připravují developerské projekty. Se svým projektem „Crystal Prague“ se na tomto trhu významně zapsal i Emitent.

V oblasti rezidenčního bydlení trend silné poptávky, který byl patrný již v roce 2014, pokračoval a dokonce posílil i v první půli roku 2015. Lze očekávat setrvání tohoto trendu i v období roku 2016-2017.

Přepokládá se růst poptávky po nových bytech i v letech 2016 a 2017. Jedním z faktorů tohoto růstu měla být příznivá situace tuzemské ekonomiky, při níž se zvyšuje optimismus obyvatel, kteří se nebojí pořízení nového bydlení na úvěr. Druhým faktorem by měla být bohatá a často doplňovaná nabídka tzv. superlevných

<sup>18</sup> Zdroj: Český statistický úřad.

<sup>19</sup> Zdroj: [www.professionals.cz](http://www.professionals.cz)

bytů. Třetím klíčovým faktorem bude pravděpodobně situace ohledně hypotečních úvěrů, které se i přes mírné zvýšení úrokových sazeb budou stále držet blízko historických minim.

Vedle historicky nejnižších úroků u hypotečních úvěrů a příznivé cenové úrovně nových bytů podporuje velkou poptávku po nemovitostech také dlouhodobá solidní výkonnost české ekonomiky a klesající nezaměstnanost. Pokud tyto příznivé ukazatele vydrží, je potenciál růstu trhu v nejbližších letech velmi slibný, a to jak na straně poptávky, tak i nabídky.

Specifická nejistota ve vztahu k projektu „Crystal Prague“ společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST spočívá především v dopronájmu zbývajících 20 % pronajímatelných ploch. Pro tyto zbývající plochy se vyjednává expanze s několika stávajícími nájemci. Tyto expanze však zatím nejsou smluvně ošetřeny a v případě, že by se tato nakonec neuskutečnila, budou plochy nabídnuty jiným zájemcům. Další nejistota ve vztahu k tomuto projektu spočívá v plánovaném dopronájmu 60 parkovacích stání. Tyto budou nabídnuty společně s blízkým okolím projektu.

### Prognóza rezidenčního trhu do roku 2020

JLL – průměrná cena nabízených bytů (Kč,- za m<sup>2</sup>, bez DPH):

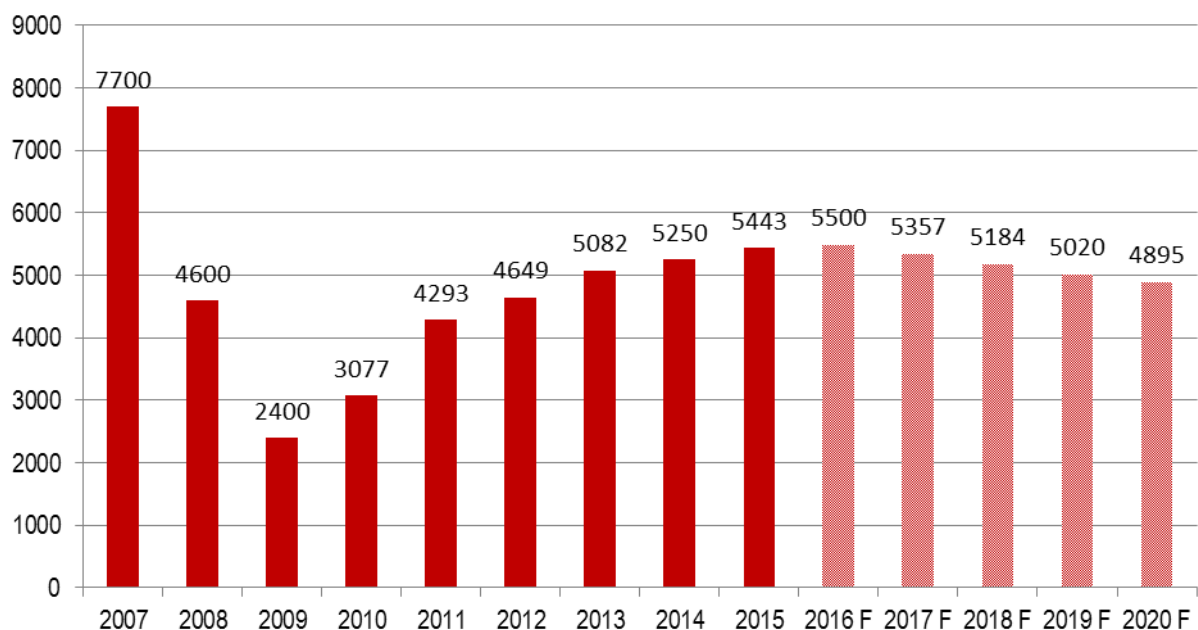
2001	2002	2003	2004	2005
23136	25477	33591	34304	37307
2006	2007	2008	2009	2010
39714	50917	59052	52805	50689
2011	2012	2013	2014	2015
49839	49510	51327	49424	50456
2016 F	2017 F	2018 F	2019 F	2020 F
51368	52105	52926	53887	54864

Zdroj: JLL

Jak je vidět v tabulce, očekává se, že průměrné ceny na pražském realitním trhu se budou postupně v následujících letech zvyšovat. Na základě dostupných ekonomických prognóz (JLL), by průměrné ceny měly ročně vzrůst o 1,5 – 2 % a v roce 2020 by mohly dosáhnout až na 56.000,- Kč za metr čtvereční bez DPH.

Průměrný předpokládaný nárůst se liší pro jednotlivé roky, přičemž nejpomalejší růst se očekává v letech 2017 a 2018, kde dle odhadů dojde ke zvyšování úrokových sazeb hypoték.

JLL – prodané byty:



Zdroj: JLL

Na základě predikcí JLL předpokládáme, že dojde ke stabilizaci počtu prodaných bytů v následujícím roce, přičemž počet prodaných bytů by měl dosáhnout 5 500. Od roku 2017 se očekává postupný pokles prodaných bytů, který bude zapříčinen přesycením trhu projekty pohybujícími se v nižší cenové hladině

## 7 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 8 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent uzavřel Smlouvu o smlouvě budoucí kupní se společností Pod Děvínem, která je společníkem s obchodním podílem ve výši 50 % ve společnosti MAGIC CARPET, na jejímž základě má Emitent právo, kdykoliv dojde k přesvědčení, že společnost Pod Děvínem nejedná ve shodě s Emitentem, odkoupit od této společnosti přímo či prostřednictvím Emitentem určené osoby alespoň takový obchodní podíl na společnosti MAGIC CARPET, aby prostřednictvím svého dosavadního a tohoto podílu ovládal vedení, strategii a veškeré obchodní záležitosti společnosti MAGIC CARPET.

K datu tohoto Prospektu neexistují žádné smlouvy mezi Emitentem a jeho dceřinými společnostmi, které by upravovaly použití prostředků získaných z emise Dluhopisů. Emitent do budoucna uzavření takových smluv nepředpokládá.

Smlouvy o úvěru nebo půjčce jsou uzavírány se společností GMF, a.s. ze skupiny GES. Společnost MAGIC CARPET má dále uzavřenou smlouvu o úvěru se svým společníkem, společností Pod Děvínem, a to v úhrnné výši 200 mil. Kč. Úvěry přijaté od společností GMF a Pod Děvínem jsou podřízeny úvěru přijatému od Oberbank AG, tzn. tyto nemohou být splaceny dříve, než bude splacen úvěr od Oberbank AG.



## 9 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

### 9.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta. Emitent má v současné době předsedu představenstva a dva místopředsedy představenstva. Za Emitenta jednají vždy dva členové představenstva společně, a to buď předseda představenstva spolu s místopředsedou představenstva, nebo dva místopředsedové představenstva.

Do působnosti představenstva patří rozhodování o veškerých otázkách Emitenta, které jsou vyhrazeny představenstvu podle stanov, právních předpisů nebo rozhodnutí jediného akcionáře, především pak obchodní vedení Emitenta.

Předsedou představenstva Emitenta je Ing. arch. Pavel Vecán, místopředsedy představenstva jsou Ing. Jiří Maroušek a Zdeněk Hruška. Pracovní adresa členů představenstva je adresa sídla Emitenta, Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000, Česká republika.

Přehled relevantních údajů o členech představenstva Emitenta je uveden níže:

#### **Ing. arch. Pavel Vecán**

---

**Funkce ke dni vzniku:** Předsedou představenstva od 3. září 2014

**Vzdělání, praxe a další relevantní informace:** Ing. arch. Pavel Vecán získal vysokoškolské vzdělání na Fakultě architektury ČVÚT v Praze, kterou absolvoval v roce 1987.

Dlouholeté zkušenosti v řídicích a manažerských funkcích předních developerských společností.

#### **Ing. Jiří Maroušek**

---

**Funkce ke dni vzniku:** Místopředsedou představenstva od 3. září 2014

**Vzdělání, praxe a další relevantní údaje:** Ing. Jiří Maroušek získal vysokoškolské vzdělání na Fakultě financí a účetnictví VŠE Praha, kterou absolvoval v roce 1999.

Dlouholetá praxe v oblasti auditu a daňového poradenství, člen komory daňových poradců č. 3436.

**Působení v orgánech jiných společností:** Člen představenstva RADIO UNITED GROUP a.s., IČ: 291 27 599, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Jednatel RADIO UNITED SERVICES s.r.o., IČ: 291 31 863, se sídlem Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10;

Místopředseda dozorčí rady ZVVZ GROUP, a.s., IČ: 281 28 494, se sídlem Sažinova 888, 399 01 Milevsko;

Člen dozorčí rady MELANTRICH REAL a.s., IČ: 278 89 157, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen dozorčí rady RESIDENCE GARDEN SUPPORT a.s., IČ: 264 04 761, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Předseda dozorčí rady 1. CARPET, a.s., IČ: 272 26 093, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen představenstva RADIO ASSET, a.s. v likvidaci, IČ: 254 50 158, se sídlem Praha 8 - Libeň, Na Žertvách 132/24, PSČ 18000;

Člen dozorčí rady FTV Prima Holding, a.s., IČ: 267 06 539, se sídlem Praha 8, Na Žertvách 24/132, PSČ 18000;

Člen dozorčí rady ZVVZ INVEST, s.r.o., IČ: 280 83 521, se sídlem Milevsko – Milevsko, Sažinova 888, PSČ 39901;

Místopředseda dozorčí rady ZVVZ MACHINERY, a.s., IČ: 281 27 625, se sídlem Sažinova 888, 399 01 Milevsko;

Člen dozorčí rady KOH-I-NOOR Mladá Vožice a.s., IČ: 608 27 441, se sídlem Mladá Vožice 620, PSČ 39143;

Předseda dozorčí rady MEDIA GAMES, a.s., IČ: 272 02 313, se sídlem Praha 8, Na Žertvách 132/24, PSČ 18000;

Předseda dozorčí rady Good TV Production SE, IČ: 24247570, se sídlem Štítného 1233/34, Žižkov, 130 00 Praha 3;

Místopředseda představenstva GES MEDIA ASSET, a.s., IČ: 27181804, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen dozorčí rady ZVVZ-Enven Engineering, a.s., IČ: 256 96 882, se sídlem Milevsko, Sažinova 1339, PSČ 39901.

---

## Zdeněk Hruška

<b>Funkce ke dni vzniku:</b>	Místopředsedou představenstva od 3. září 2014
Vzdělání, praxe a další relevantní údaje:	Zdeněk Hruška získal středoškolské vzdělání s maturitou. Dlouholeté zkušenosti v oblasti realitní činnosti v rámci Skupiny GES.
Působení v orgánech jiných společností:	Jednatel Nová Hanspaulka s. r. o., IČ: 279 36 651, se sídlem Praha 8, Sokolovská 5/49, PSČ 18600; Jednatel EREI INVEST s.r.o., IČ: 281 71 306, se sídlem Praha 6, Na Petřínách 1897/29, PSČ 16200; Člen dozorčí rady ZVVZ NEMOVITOSTI, s.r.o., IČ: 247 30 696, se sídlem Sažinova 888, 399 01 Milevsko; Člen představenstva MELANTRICH REAL a.s., IČ: 278 89 157, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000; Člen dozorčí rady RESIDENCE GARDEN SUPPORT a.s., IČ: 264 04 761, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000; Člen dozorčí rady 1. CARPET, a.s., IČ: 272 26 093, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen správní rady EAST REAL INVEST, SE, IČ: 248 36 982, se sídlem Za Hládkovem 973/4, Střešovice, 169 00 Praha 6;

Předseda představenstva Melantrich, akciová společnost pro grafický průmysl a nakladatelství v Praze a.s., IČ: 276 36 674, se sídlem Praha - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000.

## 9.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, zejména na to, zda se podnikatelská činnost uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Emitent má v současné době předsedu dozorčí rady a dva členy dozorčí rady.

Předsedou dozorčí rady Emitenta je Ing. Pavel Smrček, členy dozorčí rady Emitenta jsou Ing. Petra Marschallová a Ing. Radka Zachová. Pracovní adresa členů dozorčí rady je adresa sídla Emitenta, Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000, Česká republika.

Přehled relevantních údajů o členech dozorčí rady Emitenta je uveden níže:

### Ing. Pavel Smrček

---

<b>Funkce ke dni vzniku:</b>	Předsedou dozorčí rady od 10. března 2015
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	Ing. Pavel Smrček získal vysokoškolské vzdělání na Fakultě mechanizační Vysoké školy zemědělské v Praze, kterou absolvoval v roce 1982.  Dlouholeté odborné zkušenosti v oblasti účetnictví a vnitřního auditu.
Působení v orgánech jiných společností:	Předseda dozorčí rady RADIO UNITED GROUP a.s., IČ: 291 27 599, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;  Předseda dozorčí rady GES ASSET MANAGEMENT, a.s., IČ: 263 40 101, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;  Člen dozorčí rady RADIO ASSET, a.s. v likvidaci, IČ: 254 50 158, se sídlem Praha 8 - Libeň, Na Žertvách 132/24, PSČ 18000;  Člen dozorčí rady MEDIA GAMES, a.s., IČ: 272 02 313, se sídlem Praha 8, Na Žertvách 132/24, PSČ 18000;  Předseda výboru Společenství vlastníků Petýrkova 1995-1997, IČ: 751 02 048, se sídlem Praha 4 – Chodov, Petýrkova 1996, PSČ 14800;  Předseda dozorčí rady GES MEDIA ASSET, a.s., IČ: 27181804, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000.

### Ing. Petra Marschallová

---

<b>Funkce ke dni vzniku:</b>	Členem dozorčí rady od 1. března 2015
Vzdělání, praxe a další relevantní údaje:	Ing. Petra Marschallová získala vysokoškolské vzdělání na Fakultě provozně ekonomické České zemědělské univerzity v Praze, kterou absolvovala v roce 1990.

Dlouholeté odborné a manažerské zkušenosti v podnikové sféře, spolumajitelka Skupiny GES.

Působení v orgánech jiných společností: Člen dozorčí rady RADIO UNITED GROUP a.s., IČ: 291 27 599, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen dozorčí rady GES ASSET MANAGEMENT, a.s., IČ: 263 40 101, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Předseda dozorčí rady CUBE CONSULTING, a.s., IČ: 276 22 916, se sídlem Praha 8 – Libeň, Heydukova 896/11, PSČ 18000;

Člen dozorčí rady RADIO ASSET, a.s. v likvidaci, IČ: 254 50 158, se sídlem Praha 8 – Libeň, Na Žertvách 132/24, PSČ 18000;

Člen dozorčí rady GES MEDIA ASSET, a.s., IČ: 27181804, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen představenstva GES ASSET HOLDING, a.s., IČ: 264 27 044, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000.

### **Ing. Radka Zachová**

---

**Funkce ke dni vzniku:** Členem dozorčí rady od 1. března 2015

Vzdělání, praxe a další relevantní údaje: Ing. Radka Zachová získala vysokoškolské vzdělání na Fakultě financí a úvěru VŠE Praha, kterou absolvovala v roce 1992.

Dlouholeté řídicí a manažerské zkušenosti v podnikové sféře a na kapitálovém trhu, spolumajitelka Skupiny GES.

Působení v orgánech jiných společností: Člen dozorčí rady RADIO UNITED GROUP a.s., IČ: 291 27 599, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen dozorčí rady GES ASSET MANAGEMENT, a.s., IČ: 263 40 101, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen představenstva GES ASSET HOLDING, a.s., IČ: 264 27 044, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Jednatel GES GROUP FINANCE, s.r.o., IČ: 272 10 677, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Člen dozorčí rady GES MEDIA ASSET, a.s., IČ: 27181804, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000;

Jednatel GMF, s.r.o., IČ: 265 05 193, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000.

### **9.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti**

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích.

## 10 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA

Auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31. 3. 2014 (dále jen „**Emitentovy finanční informace k 31. 3. 2014**“) a auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31. 3. 2015 (dále jen „**Emitentovy finanční informace k 31. 3. 2015**“ a spolu s Emitentovými finančními informacemi k 31. 3. 2014 „**Emitentovy finanční informace**“), jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem.

Emitent přešel na hospodářský rok v roce 2010, kdy poprvé začalo účetní období dnem 1. dubna a končilo dnem 31. března. Předcházející účetní období trvalo 15 měsíců, tj. od 1. ledna 2009 do 31. března 2010.

Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku vzhledem k tomu, že tato povinnost mu nevyplývá z právních předpisů. Zákon o účetnictví definuje 3 kritéria (aktiva brutto více než 350 mil. Kč, roční úhrn čistého obrátu více než 700 mil. Kč a průměrný přepočtený stav zaměstnanců více než 250), přičemž musí být splněna alespoň dvě kritéria. Emitent v daný moment splňuje pouze podmínku hodnoty aktiv, a proto tedy nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Emitentovy finanční informace byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy (CAS).

Emitentovy finanční informace k 31. 3. 2014 a Emitentovy finanční informace k 31. 3. 2015 byly prověřeny společností LN - AUDIT s.r.o., Na Valích 510, Louny, osvědčení KAČR č. 333 (dále také jen „**Auditor**“).

Na základě prověření Emitentových finančních informací Auditor vypracoval Zprávu nezávislého auditora ze dne 8. 10. 2014 a Zprávu nezávislého auditora ze dne 27. 8. 2015, neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem v kapitole „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitentovy finanční informace jsou uvedeny v CZK. Dále, není-li uvedeno jinak, finanční a statistické údaje uvedené v tomto Prospektu jsou vyjádřeny v tisících korun českých.

Následující tabulky obsahují vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta k 31. 3. 2014 a 31. 3. 2015, resp. za období od 1. 4. 2013 do 31. 3. 2014 a od 1. 4. 2014 do 31. 3. 2015. Údaje byly získány z Emitentových finančních informací a je třeba je číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu. Tyto finanční informace spolu se zprávami Auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem a jsou jeho nedílnou součástí (viz kapitola „*Informace zahrnuté odkazem*“).

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (AKTIVA)					
AKTIVA		k 31.12.2015 <sup>20</sup>	k 31.12.2014	k 31.3.2015	k 31.3.2014
(tis. CZK)		Netto	Netto	Netto	Netto
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>239 826</b>	<b>989 852</b>	<b>991 334</b>	<b>920 432</b>
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>2 026</b>	<b>2 734</b>	<b>2 916</b>	<b>1 694</b>
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>237 800</b>	<b>987 118</b>	<b>988 418</b>	<b>918 738</b>
B.III	1 Podíly- ovládaná osoba	187 500	936 818	938 118	893 438
	2 Podíly v účetních jednotkách s podstatným vlivem	50 300	50 300	50 300	20 300
	3 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				5 000
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>180 783</b>	<b>37 372</b>	<b>27 374</b>	<b>85 383</b>
<b>C. II.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

<sup>20</sup> Jedná se o mezitimní údaje.

<b>C. III.</b>		<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>179 156</b>	<b>31 853</b>	<b>27 205</b>	<b>85 164</b>
C. III.	1	Pohledávky z obchodních vztahů	1 313	1 532	1 877	3 012
	2	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	52 851	596	5 905	1 279
	3	Pohledávky za společníky	1 050	21 500	11 500	80 400
	4	Stát – daňové pohledávky	1 023	1 691	982	
	5	Krátkodobé poskytnuté zálohy	16 339	6 491	6 893	341
	6	Dohadné účty aktivní		24	48	24
	7	Jiné pohledávky	106 580	19		108
<b>C. IV.</b>		<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>1 619</b>	<b>5 511</b>	<b>161</b>	<b>211</b>
<b>D. I.</b>		<b>Časové rozlišení</b>	<b>2 394</b>	<b>2 100</b>	<b>2 457</b>	<b>12</b>
<b>Aktiva celkem</b>			<b>423 003</b>	<b>1 029 324</b>	<b>1 021 165</b>	<b>1005827</b>

<b>VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (PASIVA)</b>						
<b>PASIVA</b>			<b>k</b>	<b>k</b>	<b>k</b>	<b>k</b>
<b>(tis. CZK)</b>			<b>31.12.2015<sup>21</sup></b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.3.2015</b>	<b>31.3.2014</b>
<b>A.</b>		<b>Vlastní kapitál</b>	<b>413 857</b>	<b>853 190</b>	<b>848 511</b>	<b>813 910</b>
<b>A. I.</b>		<b>Základní kapitál</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
A. I.	1	Základní kapitál	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>A. II.</b>		<b>Kapitálové fondy</b>	<b>1 043 558</b>	<b>842 178</b>	<b>813 558</b>	<b>792 178</b>
A. II.	1	Ostatní kapitálové fondy	1 038 910	837 530	808 910	787 530
	2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	4 648	4 648	4 648	4 648
<b>A.III</b>		<b>Fondy ze zisku</b>	<b>352</b>	<b>352</b>	<b>352</b>	<b>352</b>
<b>A.IV</b>		<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>-15 399</b>	<b>-28 620</b>		
<b>A. V.</b>		<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>-664 924</b>	<b>-10 720</b>	<b>-15 399</b>	<b>-28 620</b>
<b>B.</b>		<b>Cizí zdroje</b>	<b>9 416</b>	<b>176 134</b>	<b>172 379</b>	<b>191 899</b>
<b>B. II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>201</b>	<b>590</b>	<b>500</b>	<b>847</b>
<b>B. III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>9 215</b>	<b>175 544</b>	<b>171 789</b>	<b>191 052</b>
B. III.	1	Závazky obchodních vztahů	5 940	5 787	1 952	619
	2	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	2 538	101	101	20 597
	4	Závazky ke společníkům		10		
	5	Závazky k zaměstnancům	285	203	228	379
	6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	217	170	264	260
	7	Stát – daňové závazky a dotace				85
	10	Dohadné účty pasivní		24	95	72
	11	Jiné závazky <sup>22</sup>	235	169 249	169 239	169 040
<b>C. I.</b>		<b>Časové rozlišení</b>			<b>275</b>	<b>18</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>423 003</b>	<b>1 029 324</b>	<b>1 021 165</b>	<b>1 005 165</b>

<sup>21</sup> Jedná se o mezitímní údaje.

<sup>22</sup> Položka jiné závazky obsahuje závazky z titulu nákupu pohledávek vůči společnosti GMF, a.s., přičemž tento závazek byl k datu Prospektu již vypořádán.

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY						
(tis. CZK)			od 1.4.2015 do 31.12.2015 <sup>23</sup>	od 1.4.2014 do 31.12.2014	od 1.4.2014 do 31.3.2015	od 1.4.2013 do 31.3.2014
II.		Výkony	2 320	2 811	3 914	3 921
II.	1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	2 320	2 811	3 914	3 921
B.		Výkonová spotřeba	15 660	5 621	8 788	5 578
+		<b>Přidaná hodnota</b>	<b>-13 340</b>	<b>5 141</b>	<b>-4 874</b>	<b>-1 657</b>
C.		Osobní náklady	8 302	6 970	9 412	5 452
D.		Daně a poplatky	8	97	109	37
E.		Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	569	488	690	394
III.		Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	479			215
F.		Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	320			
G.		Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období				-2
IV.		Ostatní provozní výnosy	1 467	305	582	1 001
H.		Ostatní provozní náklady	573	400	624	1 229
*		<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-21 166</b>	<b>-10 460</b>	<b>-15 127</b>	<b>-7 551</b>
VI.		Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	106 007			2
J.		Prodané cenné papíry a podíly	750 718			20 425
X.		Výnosové úroky	1 026	13	22	
N.		Nákladové úroky	67	266	282	639
O.		Ostatní finanční náklady	6	7	12	7
*		<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-643 758</b>	<b>-260</b>	<b>-272</b>	<b>-21 069</b>
**		<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	<b>-664 924</b>	<b>-10 720</b>	<b>-15 399</b>	<b>-28 620</b>
****		<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-664 924</b>	<b>-10 720</b>	<b>-15 399</b>	<b>-28 620</b>
		<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-664 924</b>	<b>-10 720</b>	<b>-15 399</b>	<b>-28 620</b>

<sup>23</sup> Jedná se o mezitímní údaje.

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH						
(tis. CZK)			od 1.4.2015 do 31.12.2015 <sup>24</sup>	od 1.4.2014 do 31.12.2014	od 1.4.2014 do 31.3.2015	od 1.4.2013 do 31.3.2014
<b>P.</b>		<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období</b>	<b>161</b>	<b>211</b>	<b>211</b>	<b>123</b>
Z.		Účetní ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-664 924	-10 720	-15 399	-28 620
		<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>				
A.1		Úpravy o nepeněžní operace:	644 162	741	950	21 239
<b>A*</b>		<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami</b>	<b>-20 762</b>	<b>-9 979</b>	<b>-14 449</b>	<b>-7 381</b>
A.2		Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	-221 338	40 444	-32 584	-187 104
<b>A**</b>		<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>-242 100</b>	<b>30 465</b>	<b>-47 033</b>	<b>-194 485</b>
A.3		Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků				-72
A.4		Úroky přijaté			22	
<b>A***</b>		<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-196 180</b>	<b>30 465</b>	<b>-47 011</b>	<b>-194 557</b>
		<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1		Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-100	-74 908	-71 592	-26 519
B.2		Příjmy z prodeje stálých aktiv	7			217
<b>B***</b>		<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-93</b>	<b>-74 908</b>	<b>-71 592</b>	<b>-26 302</b>
		<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>				
C.1		Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	-299	-257	-347	847
C.2		Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	242 100	50 000	118 900	220 100
<b>C***</b>		<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>243 651</b>	<b>49 743</b>	<b>118 553</b>	<b>220 947</b>
F.		Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	<b>1 458</b>	<b>5 300</b>	<b>-50</b>	<b>88</b>
<b>R.</b>		<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	<b>1 619</b>	<b>5 511</b>	<b>161</b>	<b>211</b>

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo Skupiny Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny Emitenta, s výjimkou prodejů obchodních a akciových podílů a družstevního podílu v níže

<sup>24</sup> Jedná se o mezitimní údaje.



uvedených společnostech, k nimž došlo v období mezi 12. říjnem 2015 a 20. říjnem 2015, kdy tyto Emitent odprodal své sesterské společnosti GES Development, s.r.o., a to za celkovou kupní cenu ve výši 106.007.000 Kč, splatnou do 3 měsíců od data prodeje.

- Obchodní podíl ve výši 75 % v obchodní společnosti CARPET PRAHA, s.r.o.;
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti CARPET INVEST s.r.o.;
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti FLYING CARPET, s.r.o.;
- Akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti RESIDENCE GARDEN SUPPORT, a.s.;
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti Residence Garden s.r.o.;
- Akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti 1.CARPET PRAHA, a.s.;
- Družstevní podíl ve výši 85,7 % v družstvu Karlovarské stavební družstvo Vyhlička; a
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti MELANTRICH REAL a.s.

Zejména v důsledku prodeje výše uvedených společností vznikla Emitentovi vysoká ztráta, kterou Emitent vykázal v jeho mezitímní účetní závěrce k 31. prosinci 2015. Tato ztráta je čistě účetního charakteru, jelikož došlo k odepsání původních historických pořizovacích cen příslušných společností. Prodej těchto společností byl odůvodněn především zjednodušením organizační struktury skupiny Emitenta před plánovaným vydáním Dluhopisů, jelikož tyto společnosti neměly buď již žádný projekt, nebo byl projekt realizovatelný za nejistých předpokladů a v dlouhém časovém horizontu. Jednotlivé společnosti byly prodány za cenu odpovídající vlastnímu kapitálu příslušné společnosti s ohledem na případná budoucí rizika plynoucí z jednotlivých projektů.

Tato rizika byla zohledněna pouze u společností Karlovarské stavební družstvo Vyhlička a CARPET PRAHA, s.r.o., jelikož se v současné době jedná o jediné společnosti s aktivními projekty. U prvně jmenované společnosti bylo zohledněno riziko aktivního sporu s městem Karlovy Vary o nabytí pozemků, jež má ve svém majetku. V případě druhé společnosti bylo zohledněno zejména riziko zajištění infrastruktury k některým pozemkům vlastněným společností. U společnosti MELANTRICH REAL a.s. byla k datu 30. září 2015 hodnota vlastního kapitálu záporná v důsledku vytvoření 100% opravné položky k majetkové účasti ve výši 200 mil. Kč, kterou měla tato společnost jako jedinou ve svém majetku.

K datu Prospektu již Emitent nevlastní žádné podíly ve výše uvedených společnostech a jedinými dceřinými společnostmi Emitenta jsou tak společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET.

## **11 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1079/3a, PSČ 11000:

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta,
- povinně auditované finanční výkazy Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim,
- výroční zprávy Emitenta za každý ze dvou roků předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu,
- historické finanční údaje Emitenta a dceřiných společností Emitenta za každý ze dvou finančních roků předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková dceřiná společnost existuje),
- mezitímní finanční údaje Emitenta za období končící 31.12.2015.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.gesreal.cz](http://www.gesreal.cz), v sekci Dluhopisy.

## ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále také jen „**Devizový zákon**“) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

### 1 ÚROK

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisu nebo dle některých výkladů i mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem)

vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (včetně příjmu fyzické osoby ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem. Plátce příjmu nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátci úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## **2 ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48násobku průměrné mzdy (1.277.328 Kč pro rok 2015). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné (podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

### 3 DEVIZOVÁ REGULACE

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu zákona č. 219/1995 Sb., devizového zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Devizový zákon**“). Jejich vydávání a nabývání tudíž není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky však dle Devizového zákona může vyhlásit nouzový stav v devizovém hospodářství při nepříznivém vývoji platební bilance, který bezprostředně a vážně ohrožuje platební schopnost vůči zahraničí nebo vnitřní měnovou rovnováhu České republiky. Nouzový stav v devizovém hospodářství nastává dnem, v němž jej vláda vyhlásí oznámením v hromadných sdělovacích prostředcích. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav v devizovém hospodářství, platby v cizích měnách či obecně do

zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí může být omezen po dobu trvání nouzového stavu (jehož délka nepřekročí tři měsíce).

## VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### 1 VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen „ZMPS“).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „**cizí rozhodnutí**“), uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti občanovi České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše v tomto odstavci se však přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

## VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 1 INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM

Emise a nabídka Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jediného akcionáře společnosti v působnosti valné hromady ze dne 1. března 2016.

### 2 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2016/039206/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2016/00011/CNB/572 z 13. dubna 2016, které nabylo právní moci 14. dubna 2016.

### 3 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízení o prospektu.

### 4 ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo Skupiny Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné, vyjma níže uvedených skutečností.

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Prospektu ani od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta nebo Skupinu Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

V období mezi 12. říjnem 2015 a 20. říjnem 2015 došlo k prodeji obchodních a akciových podílů a družstevního podílu v níže uvedených společnostech, kdy tyto Emitent odprodal své sesterské společnosti GES Development, s.r.o., a to za celkovou kupní cenu ve výši 106.007.000 Kč, splatnou do 3 měsíců od data prodeje.

- Obchodní podíl ve výši 75 % v obchodní společnosti CARPET PRAHA, s.r.o.;
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti CARPET INVEST s.r.o.;
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti FLYING CARPET , s.r.o.;
- Akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti RESIDENCE GARDEN SUPPORT, a.s.;
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti Residence Garden s.r.o.;
- Akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti 1.CARPET PRAHA, a.s.;
- Družstevní podíl ve výši 85,7 % v družstvu Karlovarské stavební družstvo Vyhlídka; a
- Obchodní podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti MELANTRICH REAL a.s.

Zejména v důsledku prodeje výše uvedených společností vznikla Emitentovi vysoká ztráta, kterou Emitent vykázal v jeho mezitímní účetní závěrce k 31. prosinci 2015. Tato ztráta je čistě účetního charakteru, jelikož došlo k odepsání původních historických pořizovacích cen příslušných společností. Prodej těchto společností byl odůvodněn především zjednodušením organizační struktury skupiny Emitenta před plánovaným vydáním Dluhopisů, jelikož tyto společnosti neměly buď již žádný projekt, nebo byl projekt realizovatelný za nejistých předpokladů a v dlouhém časovém horizontu. Jednotlivé společnosti byly prodány za cenu



odpovídající vlastnímu kapitálu příslušné společnosti s ohledem na případná budoucí rizika plynoucí z jednotlivých projektů.

Tato rizika byla zohledněna pouze u společností Karlovarské stavební družstvo Vyhlídka a CARPET PRAHA, s.r.o., jelikož se v současné době jedná o jediné společnosti s aktivními projekty. U prvně jmenované společnosti bylo zohledněno riziko aktivního sporu s městem Karlovy Vary o nabytí pozemků, jež má ve svém majetku. V případě druhé společnosti bylo zohledněno zejména riziko zajištění infrastruktury k některým pozemkům vlastněným společností. U společnosti MELANTRICH REAL a.s. byla k datu 30. září 2015 hodnota vlastního kapitálu záporná v důsledku vytvoření 100% opravné položky k majetkové účasti ve výši 200 mil. Kč, kterou měla tato společnost jako jedinou ve svém majetku.

K datu Prospektu již Emitent nevlastní žádné podíly ve výše uvedených společnostech a jedinými dceřinými společnostmi Emitenta jsou tak společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET.

## 5 INVESTICE

Emitent ani Skupina Emitenta neprovedli od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu žádné významné investice. Od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta pevně zavázaly.

## 6 ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, ve které jsou schopni to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

## 7 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, které by mohly mít anebo měly vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny Emitenta.

## 8 SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**BREEAM**“ znamená standard Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Nastavuje standard nejlepších postupů v oblasti navrhování budov k popisu vlivu budovy na oblasti životního prostředí. Hodnocení BREEAM používá uznávaná výkonnostní měřítka, která jsou stanovena podle zavedených kritérií. Hodnocení se týká specifikace budovy, jejího designu, konstrukce a užívání. Použitá měřítka reprezentují širokou škálu kritérií a kategorií od energie po ekologii. Zahrnují aspekty týkající se užívání energie a vody, vnitřního prostředí (zdraví a kvalita života), inovací, znečištění, dopravy, materiálů, odpadu, ekologie a řídicích procesů. (zdroj: Česká rada pro šetrné budovy).

„**CZK**“ či „**Kč**“ či „**Česká koruna**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie.

„**JLL**“ znamená společnosti ve skupině realitních společností Jones Lang LaSalle.

„**LEED**“ znamená certifikaci Leadership in Energy and Environmental Design, jež poskytuje nezávislé ověření, že dům nebo soubor budov byl navrhnout a vybudován s využitím strategií zaměřených na dosažení vysokých požadavků v klíčových oblastech zdraví lidí a životního prostředí, jako jsou udržitelná výstavba budovy, úspory vody, energetická efektivnost, výběr vhodných materiálů a kvalita vnitřního prostředí. (zdroj: <http://www.czgbc.org/>).

„**Skupina Emitenta**“ znamená Emitenta a společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST a MAGIC CARPET.

**EMITENT**

**GES REAL, a.s.**  
Na Pořící 1079/3a  
110 00 Praha 1 – Nové Město  
Česká republika

**PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

**Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka**  
V Celnici 1031/4  
Praha 1, 110 00  
Česká republika

**VEDOUcí MANAŽER EMISE**

**Conseq Investment Management, a.s.**  
Rybná 682/14  
110 05 Praha 1  
Česká republika

**ADMINISTRÁTOR EMISE**

**Conseq Investment Management, a.s.**  
Rybná 682/14  
110 05 Praha 1  
Česká republika

**FINANČNÍ PORADCE VEDOUcíHO MANAŽERA EMISE**

**C Corporate Finance, s.r.o.**  
Rybná 682/14  
110 05 Praha 1  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**LN - AUDIT s.r.o.**  
Na Valích 510  
Louny  
Česká republika